

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio  
— OFICIAL VITALÍCIO —Valide aqui  
este documento

matrícula

51438

ficha

01

Guarujá, 22 de abril

de 19 86

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO SAHY, situado à Rua Tupiniquins, nº 225, no Loteamento Par- que da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP; que confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, elevador e apartamento de final "2"; do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Tupiniquins; tendo a área útil de 67,33m², a área comum de 46,81m², no total de 114,14m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal de 6,69% do todo, cabendo-lhe o direito de guarda de um veículo de passeio, pela ordem de chegada, na garagem coletiva de automóveis do prédio.-Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0430-024-001.-

**PROPRIETÁRIA:** GRUPO DEZESSEIS - CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LIMITADA,-/ com sede em Santos-SP, a Avenida Siqueira Campos, nº 800, inscrita no CGC/MF sob nº 49.456.247/0001-06.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03 e R.07 na matrícula nº 23.457, deste Cartório

O Escrevente autorizado

jsv

R.01

22 de abril de 1986

Por escritura de 05 de Fevereiro de 1986, do 2º Cartório de Notas de Guarujá-SP, Livro 151, fls. 127, a proprietária acima qualificada, -/ vendeu o imóvel acima descrito a JOSE RAGAZZO NETO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 6.339.969-SSP-SP e -/ inscrito no CPF/MF sob nº 774.277.858-00, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO (RG. nº 7.730.985-SSP-SP), residente e domiciliado em Limeira-SP, a Rua Padre Joaquim Camargo Junior, nº 22; pelo preço de -/-/-/-/ Cr\$ 40.000.000.- (Valor venal/86-Cz\$154.563,80).-Registrado por:-/-/-/-/ Escrevente autorizado

jsv

Av.02

11 de janeiro de 2007

Por escritura de 08 de dezembro de 2006, do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica (Tabelionato de Notas) da comarca de Guarujá-SP, do livro 1083, pág. 217, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o número correto do RG. da cédula de identidade de MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO, é 7.730.975, conforme cópia autenticada do referido documento, expedido pela Secretaria de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPEQ7-E44X2-7GYLG-W6AX8>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Valide aqui  
este documento

matrícula

**51438**

ficha

01

verso

Segurança Pública do Estado de São Paulo, em 30 de agosto de 1973, e não como constou do R.01 desta matrícula.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

JP

R.03

11 de janeiro de 2007

Pela mesma escritura de 08 de dezembro de 2006, já mencionada, **JOSÉ RAGAZZO NETO** e sua esposa **MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO**, brasileiros, comerciantes, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, RG. ns. 6.339.969-SSP-SP, e 7.730.975-SSP-SP, e CPF/MF ns. 774.277.858-00 e 110.160.708-45, residentes e domiciliados em Limeira-SP, na Rua Antonio Carlos Scarpitti n. 177 Condomínio Portal das Rosas, **doaram a nua propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em adiantamento de legítima, a seu filho **DIEGO FORSTER RAGAZZO**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. n. 40.037.880-2-SSP-SP, e CPF/MF n. 362.812.628-24, residente e domiciliado em Limeira-SP, na Rua Antonio Carlos Scarpitti n. 177, Condomínio Portal das Rosas, atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$39.940,08. (valor venal 2006 proporcional R\$39.940,08).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

JP

R.04

11 de janeiro de 2007

Pela mesma escritura de 08 de dezembro de 2006, já mencionada, **JOSÉ RAGAZZO NETO** e sua esposa **MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO**, já qualificados, **reservaram para si o usufruto vitalício** do imóvel objeto da presente matrícula, sendo que com a morte de um dos usufrutuários, a totalidade do usufruto passará a ser exercida pelo usufrutuário sobrevivente, atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$19.970,04. (valor venal 2006 proporcional R\$19.970,04).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

JP

continua

na ficha 02.

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPEQ7-E44X2-7GYLG-W6AX8>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RENATO DE ALMEIDA MONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2026 às 10:40, sob o número WGJA26701041620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007278-09.2016.8.26.0223 e código mBjnOTz.

IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIALValide aqui  
este documento

Matrícula

Ficha

51.438

02

Guarujá, 11 de janeiro de 2007

Av.05

11 de janeiro de 2007

Pela mesma escritura de 08 de dezembro de 2006, já mencionada, **JOSÉ RAGAZZO NETO** e sua esposa **MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO**, já qualificados, gravaram a nua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, com as cláusulas de **Inalienabilidade** e **Impenhorabilidade**, em caráter vitalício, ou seja, enquanto os doadores viverem, e **Incomunicabilidade**, esta extensiva aos frutos e rendimentos.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

JP

Av.06

22 de dezembro de 2010

Por requerimento datado de 23 de novembro de 2010, **JOSÉ RAGAZZO NETO**, sua esposa **MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO** e **DIEGO FORSTER RAGAZZO**, todos já qualificados, unanimemente requereram a presente averbação para ficar constando o cancelamento da cláusula de inalienabilidade vitalícia (objeto da Av.05 supra) que gravou o imóvel objeto desta matrícula, permanecendo no entanto em vigor as cláusulas de **impenhorabilidade vitalícia** e de **incomunicabilidade**.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

R.07

17 de janeiro de 2011

Por escritura datada de 28 de dezembro de 2010, lavrada no Cartório do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica (Tabelionato de Notas) da Comarca de Guarujá-SP, livro 1.162, página 383, **DIEGO FORSTER RAGAZZO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 40.037.880-2-SSP-SP, CPF/MF nº 362.812.628-24; **JOSÉ RAGAZZO NETO**, comerciante e sua esposa **MARIA CRISTINA FORSTER RAGAZZO**, professoras, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, RG nº 6.339.969-SSP-SP e 7.730.975-SSP-SP, CPF/MF nº 774.277.858-00 e 110.160.708-45, residentes e domiciliados em Limeira-SP, na Rua Antônio Carlos Scarpitti nº 177,

(continua no verso)



Valide aqui  
este documento

Matrícula

51.438

Ficha

02

Verso

Cond. Portal da Rosas, **VENDERAM** o imóvel retro descrito a **JOSÉ LUIZ DOMENEGHETTI**, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **SUELI REGINA RODRIGUES DOMENEGHETTI**, brasileiros, comerciantes, RG nº 7.533.649-2-SSP-SP e 9.490.886-2-SSP-SP, CPF/MF nº 709.300.318-49 e 096.101.738-45, residentes e domiciliados em Bauru-SP, na Rua João Simonetti nº 11-96, bairro Cidade Jardim, pelo preço de **R\$100.000,00. (valor venal-2010/R\$72.341,13).**

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

wfs

**AV.8.** Protocolo nº 507.233 de 22 de junho de 2026. **Penhora.** Por certidão expedida por 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá-SP, aos 22 de junho de 2026, nos autos do processo nº 10158643720248260223 da ação de execução civil, movida por CONDOMINIO EDIFICIO SAHY, CNPJ/MF nº 52.261.468/0001-33, em face de JOSE LUIZ DOMENEGHETTI, CPF/MF nº 709.300.318-49 e SUELY REGINA RODRIGUES DOMENEGHETTI, CPF/MF nº 096.101.738-45, pelo valor de R\$60.394,08 (sessenta mil, trezentos e noventa e quatro reais e oito centavos), procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário Jose Luiz Domeneghetti. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$301,51. Guarujá, 03 de julho de 2026. Selo digital nº 1204693310000001039716263

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz  
Escrivente

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\***  
**\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPEQ7-E44X2-7GYLG-W6AX8>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RENATO DE ALMEIDA MONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2026 às 10:40, sob o número WGJA26701041620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007278-09.2016.8.26.0223 e código mBjnOTz.



Valide aqui  
este documento

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

## CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autoria e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas.

*Assinatura Digital*

Ao Oficial: R\$ 45,88  
Ao Estado: R\$ 13,04  
Ao IPESP: R\$ 8,92  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41  
Ao TJSP: R\$ 3,15  
Ao Município: R\$ 0,92  
Ao MPSP: R\$ 2,20  
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 14:30:05 horas do dia 21/07/2026  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por  
30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1204693C30000001044497261.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS  
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPEQ7-E44X2-7GYLG-W6AX8>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPEQ7-E44X2-7GYLG-W6AX8>

EM BRANCO