



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNM: 120469.2.0102760-67

fls. 219

Matrícula

Ficha

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

OFICIAL

102760

01

Guarujá, 09 de maio de 2012

**Imóvel:** Apartamento nº 232, localizado no 23º pavimento do EDIFÍCIO VENTURA, situado na Rua "F" nº 60, no loteamento Guarujá Central Park, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a área útil ou privativa de 119,310m<sup>2</sup>, a área comum de construção (inclusive 02 vagas de garagem), de 65,323m<sup>2</sup>, a área total de construção de 184,633m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,728% do todo, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, localizadas em locais indeterminados do subsolo ou da parte inferior do pavimento térreo, sujeitas ao uso eventual de manobrista.

**Proprietária:** BLUE BAY CLUB HOUSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Av. das Nações Unidas nº 10.989, 6º andar, conj. nº 61, Vila Olímpia, CNPJ/MF nº 07.209.255/0001-08.

**Registro Anterior:** Registro nº 07 na matrícula nº 92.382; registro nº 08 na matrícula nº 92.383; registro nº 08 na matrícula nº 92.384, datados de 18/12/2007; registro nº 92 datado de 09/05/2012 (especificação), na matrícula nº 96.955 deste cartório.

Substituto da Oficial

Roberto de Jesus Giannella

wfs

Av.1

09 de maio de 2012

A presente matrícula foi aberta nesta data, a requerimento da proprietária acima qualificada, conforme Instrumento Particular datado de 9 de abril de 2012.

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

wfs

Av.2

09 de maio de 2012

Conforme Instrumentos Particulares datados de 26 de setembro de 2008 e de 12 de abril de 2011, ambos com força de escritura pública, o primeiro

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sonia Hatsue Tamashiro, liberado nos autos em 07/01/2026 às 14:37 [w.ridigital.org.br](http://w.ridigital.org.br). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011663-19.2024.8.26.0223 e código VJ0ODHfK.

Valide aqui  
este documento

Matricula

102760

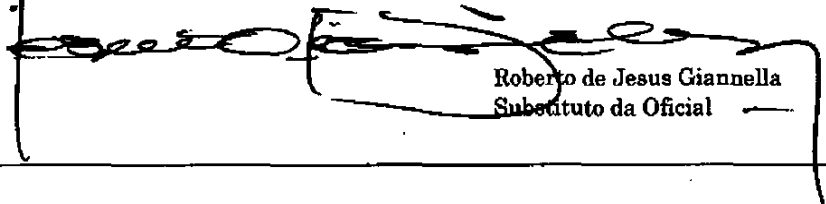
Ficha

01

Verso

registrado sob nº 12 e o segundo averbado sob nº 13 na matrícula nº 96.955 deste cartório, sobre o imóvel acima descrito, pesa o ônus de primeira, única e especial **HIPOTECA**, sem concorrência, a favor do **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, para garantia de um crédito no valor de R\$26.150.000,00, (incluídos outros 128 imóveis).

Averbado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

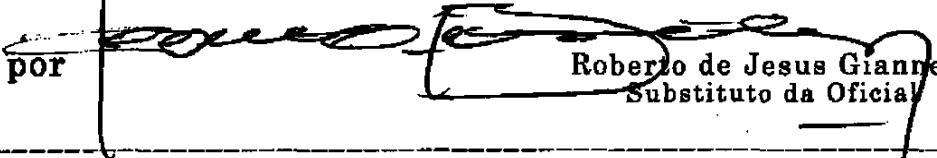
wfs

Av.03

25 de julho de 2012

Por instrumento particular de 06 de junho de 2012 (SFH), as partes de um lado o **BANCO BRADESCO S/A** e de outro a **BLUE BAY CLUB HOUSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificados, de comum acordo resolveram aditar os instrumentos particulares de 26/09/2008 e 12/04/2011, objetos do R.12 e Av.13 na matrícula nº 96.955, deste Cartório, mencionados na Av.02 supra, bem como, o instrumento particular de 23/11/2011, objeto da Av.77 da referida matrícula, para ficar constando, a **prorrogação** do prazo de vencimento da dívida hipotecária, a que se refere o mencionado registro, para **26/12/2012**, tudo na forma e demais condições constantes do título. As partes ratificaram todas as demais cláusulas, termos e condições daquele instrumento, não expressamente modificado ou alterado pelo instrumento supracitado.

Averbado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

wws

Av.04

13 de agosto de 2012

Por instrumento particular datado de 02 de julho de 2012, o **BANCO BRADESCO S/A**, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca (objeto do R.12 e Av.13 na matrícula nº 96.955, deste cartório),

continua na ficha 02



O N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 120469.2.0102760-67

221

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Valide aqui  
este documento

Matrícula

102.760

Ficha

02

Guarujá, 13 de

Agosto

de 2012

mencionada na Av. 02 e Av.03 supra, no valor original de R\$26.150.000,00 (incluído outros 128 imóveis), apenas e tão somente para possibilitar o **desligamento** do do imóvel desta matrícula

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

Jr

Av.05

04 de outubro de 2012

Por escritura de 10 de setembro de 2012, 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 1.198, páginas 341/348, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-1405-001-134, conforme certidão de valor venal expedida via internet aos 14/09/2012.

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

Jr

R.06

04 de outubro de 2012

Pela mesma escritura de 10 de setembro de 2012, a **BLUE BAY CLUB HOUSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **SÉRGIO LUIZ COTRIM RIBAS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG. nº. 3.373.296-1-SSP/PR, CPF/MF nº. 451.745.049-04, residente e domiciliado, na Rua Arandu nº. 222, apto. 61, Bloco "C", Bairro Brooklin Paulista, em São Paulo-SP; pelo preço de R\$830.000,00. A vendedora declarou que deixou de apresentar as certidões de regularidade previdenciárias e fiscais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel ora transacionado não faz parte de seu ativo permanente (valor venal - 2012 - R\$401.822,63).

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

Jr

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sonia Hatsue Tamashiro, liberado nos autos em 07/01/2026 às 14:37 [w.ridigital.org.br](http://w.ridigital.org.br). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00111663-19.2024.8.26.0223 e código VJ00DHfK.

Valide aqui  
este documento

Matrícula

102.760

Ficha

02

Verso

**AV.7.** Protocolo nº 453.973 de 07 de novembro de 2022. **Casamento.** Por escritura pública lavrada em 01 de novembro de 2022 no 27º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.709, pág. 199, recepcionada eletronicamente sob nº AC002045817, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar o casamento de SÉRGIO LUIZ COTRIM RIBAS e VALDO DE JESUS PEREIRA DUTRA JUNIOR (brasileiro, administrador de empresas, RG nº 60.404.746-0-SSP/SP, CPF/MF nº 043.390.333-32), sem alterações em seus nomes, realizado aos 19 de setembro de 2019, pelo regime da comunhão parcial de bens. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$97,00. Guarujá, 06 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469331RY000365519LC22G.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.8.** Protocolo nº 453.973 de 07 de novembro de 2022. **Divórcio.** Por escritura pública lavrada em 01 de novembro de 2022 no 27º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.709, pág. 199, recepcionada eletronicamente sob nº AC002045817, procedo à presente averbação para constar que o estado civil de SÉRGIO LUIZ COTRIM RIBAS e VALDO DE JESUS PEREIRA DUTRA JUNIOR passou a ser de **divorciados**, desde 01/11/2022, conservando os seus mesmos nomes. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$33,33. Guarujá, 06 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469331AU000365521SL228.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**R.9.** Protocolo nº 453.973 de 07 de novembro de 2022. **Dação em Pagamento.** Por escritura pública lavrada em 01 de novembro de 2022 no 27º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.709, pág. 199, recepcionada eletronicamente sob nº AC002045817, SÉRGIO LUIZ COTRIM RIBAS, já qualificado, transmitiu por **dação em pagamento** o imóvel matriculado a VALDO DE JESUS PEREIRA DUTRA JUNIOR, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, RG nº 60.404.746-0-SSP/SP, CPF/MF nº 043.390.333-32, residente e domiciliado na Avenida Eusébio Matoso nº 218, Pinheiros, São Paulo-SP, pelo valor de R\$654.164,24, a título de pagamento de pensão alimentícia. Valor venal - 2022 - R\$654.164,24. Emolumentos cobrados pelo ato R\$3.239,26. Guarujá, 06 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469321NM000365522FV22I.

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sonia Hatsue Tamashiro, liberado nos autos em 07/01/2026 às 14:37 [w.ridigital.org.br](http://w.ridigital.org.br). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00111663-19.2024.8.26.0223 e código VJODHfK.

IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui  
este documento

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matricula

102.760

Ficha

03

Guarujá, 6 de dezembro de 2022

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.10.** Protocolo nº 494.114 de 04 de agosto de 2025. **Indisponibilidade de Bens.** Nos termos do ofício 202508.0208.04166491-IA-569 de 2/8/2025 encaminhado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo 10002321220245020086 requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo-SP, foi determinada a averbação da **indisponibilidade de bens** e direitos de **VALDO DE JESUS PEREIRA DUTRA JUNIOR**, já qualificado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 06 de agosto de 2025. Selo digital nº 1204693310000000945744251.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.11.** Protocolo nº 497.450 de 17 de outubro de 2025. **Indisponibilidade de Bens.** Nos termos do ofício 202510.1613.04323255-IA-780 de 16/10/2025, encaminhado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo 10002917820245020060 requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo-SP, foi determinada a averbação da indisponibilidade de bens e direitos de **VALDO DE JESUS PEREIRA DUTRA JUNIOR**, já qualificado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 21 de outubro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000969954250.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz  
Escrevente

**AV.12.** Protocolo nº 499.912 de 15 de dezembro de 2025. **Penhora.** Por certidão expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá-SP, aos 12 de dezembro de 2025, nos autos de processo nº 0011663-19.2024.8.26.0223 da ação de execução civil, movida por **EDIFICIO VENTURA** (CNPJ nº 15.478.095/0001-20) em face de **VALDO DE JESUS PEREIRA DUTRA JUNIOR**, já qualificado, pelo valor de R\$28.812,26 (vinte e oito mil, oitocentos e doze reais e vinte e seis centavos), procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$260,51. Guarujá, 22 de dezembro de 2025. Selo digital nº 120469331000000098933725S.

**Continua no verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sonia Hatsue Tamashiro, liberado nos autos em 07/01/2026 às 14:37 [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011663-19.2024.8.26.0223 e código VJODHfK.



Valide aqui  
este documento

Matricula

102.760

Ficha

03

Verso

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz

\*\* 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/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sonia Hatsue Tamashiro, liberado nos autos em 07/01/2026 às 14:37 [w.ridigital.org.br](http://w.ridigital.org.br)  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011663-19.2024.8.26.0223 e código VjOODHfK.





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

### 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\$ 44,20  
Ao Estado: R\$ 12,56  
Ao IPESP: R\$ 8,60  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33  
Ao TJSP: R\$ 3,03  
Ao Município: R\$ 0,88  
Ao MPSP: R\$ 2,12  
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 14:51:08 horas do dia 26/12/2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias  
(NSCGJSP, XVI, 15, "e").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1204693C30000000989338256.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 499912



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM28P-A64CZ-W8NUB-HDMPV>

EM BRANCO