670560 28/08/2026 14:21:14 1/5

Valide aqui este documento

O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

matrícula	ficha
19.360	01

Guarujá, 15 de Abril de 19 80

Imóvel:- O prédio residencial sob nº 696 da Rua Paraguai, e seu respectivo terreno, constituído do lote nº 03 da Quadra "G" do loteamento Jardim Belmar, no distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 10,00ms de frente para a Rua Paraguai, igual metragem na linha dos fundos, por 30,59ms do lado direito de quem da/ Rua olha o terreno, por 30,73ms do lado esquerdo, encerrando a área de 306,60ms2. confrontando pela frente com a citada Rua Paraguai, nos fundos com quem de direito, pelo lado direito com os lotes 1 e 2, e pelo lado esquerdo com o lote 04, todos da mesma quadra "G", cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ... ZL-0165-003-000.-

Proprietários:- JOÃO CARLOS VAZ DE AGUIAR, comerciário, RG. nº 3.373.017, e sua - mulher MARIA LUCIA SPURAS VAZ DE AGUIAR, do lar, RG. nº 7.337.989, brasileiros, - casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos, à Rua Pedro Lessa, 2.147, apto. 21, inscritos no CPF do MF sob nº 125.550.888-49.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 17.751 deste Cartório.-

O escrevente autorizado

R.1/19.360 — 15 de Abril de 1.980.
Por Instrumento Particular de 26 de março de 1.980, com caráter de escritura pú-/ blica, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, alterada pela Lei - 5.049/66, os proprietários acima qualificados venderam o imóvel acima à LAURINDO/ JOSÉ RODRIGUES NETO, nascido à 30.08.34, operador, RG. nº 1.890.359, e sua mulher MARIA DA SOLEDADE RODRIGUES, do lar, RG. nº 6.985.000, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em - Cubatão, à Rua Martins Fontes, 702, inscritos no CPF nº 092.373.178-00, pelo preço de Cr$1.400.000,00.- Registrado por escrevente - autorizado.-

R.2/19.360 — 15 de Abril de 1.980
Pelo mesmo Instrumento Particular de 26 de março de 1.980, acima referido, LAURINDO JOSÉ RODRIGUES NETO e sua mulher MARIA DA SOLEDADE RODRIGUES, acima qualificados, hipotecaram em 1º lugar e sem concorrência o imóvel acima à CAIXA ECONÔMICA/ FEDERAL - CEF, qualificada na escritura Padrão Declaratória, por sua filial de - São Paulo, à Avenida Paulista, 1.842, inscrita no CGC nº 00.360.305, para a garantia da dívida de Cr$1.263.780,00 equivalentes à 2.590,61558 UPC, à ser pago no - prazo de 180 meses, com juros à taxa nominal de 10%a.a., taxa efetiva de 10,47130% a.a., sendo o valor da 1a.prestação de Cr$18.831,61 e o seu vencimento em 30 dias desta data, e demais condições constantes do título.- Registrado por / / / / / /= escrevente autorizado.-

Av.3/19.360 — 15 de Abril de 1.980.
Por Instrumento Particular de 26 de março de 1.980, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF emitiu a Cédula Hipotecária Integral nº 25034, série 01, tendo como devedores os compradores do mesmo valor e vencimentos acima, à favor dela mesma. Averbado por/ escrevente autorizado.-

Av.4/19.360 — 10 de janeiro de 1.983
Por Instrumento Particular de 22 de dezembro de 1.982, com força de escritura pú-- blica, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, alterada pela /

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWZC5-9WPMP-JDZA8-QZFDW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis do Brasil com fé pública, validade jurídica e força probante em todo o território nacional nos termos da Lei nº 14.382/2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR JORGE SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2026 às 09:02 , sob o número WGJA26701201180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001220-72.2025.8.26.0223 e código Zudyqs4j.

670560 28/08/2026 14:21:14 2/5

Valide aqui
este documento

matrícula 19.360 | ficha 01 verso

lei nº 5.049/66, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., tendo recebido a totalidade de - seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel desta matricula/ sendo em consequência feito o cancelamento do R.2, bem como da Cédula Hipotecária Integral, objeto do Av.3 acima. Averbado por escre vente autorizado.-

wws

R.5/19.360 — 10 de janeiro de 1.983

Por Instrumento Particular de 22 de dezembro de 1.982, acima referido, os proprietários LAURINDO JOSÉ RODRIGUES NETO, industriário, RG. nº 1.890.359/SSP-SP, e sua mulher MARIA DA SOLEDADE RODRIGUES, do lar, RG. nº 6.985.000/SSP-SP., brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 031.373.178/00, residentes e domiciliados à Rua Martins Fontes, nº 702, em Cubatão-SP., venderam o imóvel acima descrito a VALDEMAR ALVES FILHO, corretor de imóveis, RG. nº 6.496.797/SSP-SP., e sua mulher ANA MARIA SANTOS ALVES, do lar, RG. nº 16.842.456/SSP-SP., brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob n.729.206.888/04, residentes e domiciliados à Rua Manoel Francisco, nº 37, em Guarujá-SP., pelo preço de Cr$5.443.461,32. (valor venal/82 -Cr$6.528.170,00). Registrado por ---------- escrevente autorizado.-

wws

R.6/19.360 — 10 de Janeiro de 1.983

Pelo mesmo Instrumento Particular de 22 de dezembro de 1.982, acima mencionado,os compradores acima qualificados, hipotecaram o imóvel acima, em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., por sua filial de São Paulo, à Avenida Paulista, 1842, inscrita no CGC 00.360.305, para a garantia da dívida de Cr$5.468.067,62, equivalente em 22.12.82, a 2.279,73885 UPCs, a ser paga em 144 prestações mensais a taxa de juros nominal de 9,6%a.a., e taxa efetiva de 10,03386%a.a., sendo o valor da primeira prestação de Cr$84.777,35 e o - seu vencimento 30 dias a contar de 22.12.82, na forma constante do título e demais condições. Registrado por escrevente autorizado.-

wws

Av.07 — 10 de setembro de 1996

Por Instrumento Particular datado de 30 de julho de 1996, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., tendo recebido a totalidade de seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R.06 acima. Averbado por escrevente.

wws

R.08 — 07 de maio de 2002

Por determinação constante do Mandado Judicial expedido em 16 de abril de 2002, pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da comarca de Guarujá-SP, passado nos autos de Execução Fiscal no. 8548/98, que a Fazenda Municipal de Guarujá move contra Valdemar Alves Filho, corretor de imóveis, RG. no. 6.496.797-SSP-SP, casado com Ana Maria Santos Alves, do lar, RG. no. 16.842.456-SSP-SP,

continua na ficha no. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWZC5-9WPMP-JDZA8-QZFDW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR JORGE SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2026 às 09:02 , sob o número WGJA26701201180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001220-72.2025.8.26.0223 e código Zudyqs4j.

670560 28/08/2026 14:21:14 3/5

Valide aqui este documento

brasileiros, sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF sob no. 729.206.888-04, residentes na Rua Manoel Francisco no. 37, Guarujá-SP, fica registrada a **PENHORA** que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa - R$5.926,24. Foi nomeado depositário do bem, o executado, Valdemar Alves Filho.

Registrado por Wanderley Américo de Freitas.
Escrevente Substituto.

JP

AV.9 23 de fevereiro de 2018

Divórcio. Por escritura de 09 de novembro de 2017, do livro 778, págs. 97/99; escritura de declaração datada de 05 de janeiro de 2018, do livro 778, pág. 353, e escritura de aditamento datada de 08 de fevereiro de 2018, do livro 786, fls. 67/68, todas do 1°. Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, é feita a presente averbação para constar que, conforme averbação datada de 25/6/2015, feita a margem do assento de casamento, o estado civil de VALDEMAR ALVES FILHO e de ANA MARIA SANTOS ALVES, passou a ser de ***divorciados***, sem alteração dos nomes, tudo de conformidade com a Certidão de Casamento matriculada sob n° 123190.01.55.1973.2.00028.174.0005596-95, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho-Guarujá-SP, em 05/01/2018, ***permanecendo o imóvel em condomínio, na proporção de 50% para cada nomeado.*** [Prenotação n° 386.890, de 09/2/2018].

Averbado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

jp

R.10 23 de fevereiro de 2018

Doação. Por escritura de 09 de novembro de 2017; escritura de declaração datada de 05 de janeiro de 2018, e escritura de aditamento datada de 08 de fevereiro de 2018, **VALDEMAR ALVES FILHO**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, RG n° 6.496.797-SSP-SP e CPF/MF n° 729.206.888-04, residente e domiciliado na Rua Ricardo Severo n° 26, Jardim Virginia, em Guarujá-SP, ***doou*** da quota disponível de seus bens, sua parte ideal de 50%

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWZC5-9WPMP-JDZA8-QZFDW

Documento gerado oficialmente pelo Registro Civil de Imóveis Digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR JORGE SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2026 às 09:02 , sob o número WGJA26701201180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001220-72.2025.8.26.0223 e código Zudyqs4j.

Valide aqui
este documento

Matrícula 19.360 | Ficha 2 Verso

do imóvel desta matrícula, a **ANA MARIA SANTOS ALVES,** brasileira, do lar, divorciada, RG nº 16.842.456-3-SSP-SP e CPF/MF nº 265.907.248-57, residente e domiciliada na Rua Paraguai nº 696, Jardim Belmar, em Guarujá-SP; atribuindo para efeitos fiscais o valor de R$96.180,64. (valor venal 2018 -- proporcional - R$101.131,90). [Prenotação nº 386.890, de 09/2/2018].

Registrado por: Roberto de Jesus Granella
Escrevente Substituto

jp

AV.11. Protocolo nº 432.872 de 21 de julho de 2021. **Ineficácia.** Por carta de arrematação expedida pela 3a. Vara do Trabalho de Guarujá-SP, aos 19 de julho de 2021, extraída nos autos da Reclamação Trabalhista, [Processo nº 1000400-86.2017.5.02.0303], é feita a presente averbação para constar que a doação da parte ideal de 50% do imóvel desta matricula, consubstanciada através da escritura pública, registrada sob nº 10 retro, foi **declarada ineficaz** perante aquele Juízo, por ter sido efetuada em fraude à Execução. Emolumentos cobrados pelo ato: R$88,26. Guarujá, 13 de agosto de 2021. Selo digital nº 120469331BH000220318KN21U.

Averbado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.12. Protocolo nº 432.872 de 21 de julho de 2021.**Arrematação.** Pela mesma Carta de Arrematação expedida pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarujá-SP, aos 19 de julho de 2021, nos autos da ação _ (processo nº 1000400-86.2017.5.02.0303), que PATRICIA DA SILVA (CPF/MF nº 391.354.908-02)), move contra VALDEMAR ALVES FILHO, já qualificado, e outros, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, de propriedade do executado, foi **arrematada** por **ROSA HABUBI ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 30.927.070/0001-50, com sede na Rua Azevedo Soares nº 203, Vila Gomes Cardim, São Paulo-SP, pelo valor de R$149.000,00 (Valor venal - 2021 - proporcional - R$115.155,63). Emolumentos cobrados pelo ato R$1.771,68. Guarujá, 13 de agosto de 2021. Selo digital nº 120469321RR000220320BX21T.

Registrado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.13. Protocolo nº 432.872 de 21 de julho de 2021.**Hipoteca Judicial.** Pela mesma carta de arrematação de 19 de julho de 2021, fica registrada a **hipoteca judiciária**

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWZC5-9WPMP-JDZA8-QZFDW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR JORGE SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2026 às 09:02 , sob o número WGJA26701201180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001220-72.2025.8.26.0223 e código Zudyqs4j.

Valide aqui
este documento

O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
19.360	03

Guarujá, 13 de agosto de 2021

que recaiu sobre a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, pelo valor total de R$111.750,00, a ser paga através de 30 parcelas mensais no valor de R$3.725,00, corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor (IPCA-E). Emolumentos cobrados pelo ato R$1.456,90. Guarujá, 13 de agosto de 2021. Selo digital nº 120469321BS000220321YN21K.

Registrado por:

Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

Av. 14. Protocolo nº 482.794, de 25 de outubro de 2024. **Cancelamento.** Nos termos do ofício expedido aos 24 de outubro de 2024, pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Guarujá - SP, originado do processo nº 1000400-86.2017.5.02.0303, Execução Trabalhista, procedo o **cancelamento da hipoteca judicial registrada sob nº 13 nesta matrícula**. Emolumentos cobrados pelo ato: R$530,10. Guarujá, 04 de novembro de 2024. Selo digital nº 1204693310000000086979224V.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWZC5-9WPMP-JDZA8-QZFDW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ridigital
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR JORGE SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2026 às 09:02 , sob o número WGJA26701201180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001220-72.2025.8.26.0223 e código Zudyqs4j.

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

Valide aqui
este documento

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

CERTIFICO e dou fé 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 *14:21:14 horas* do dia 28/08/2026
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: 1204693C3000000105660226T.
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/YWZC5-9WPMP-JDZA8-QZFDW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR JORGE SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2026 às 09:02 , sob o número WGJA26701201180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001220-72.2025.8.26.0223 e código Zudyqs4j.