



O N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 120469.2.0094240-19

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Valide aqui  
este documento

Matrícula

Ficha

**94240**

**01**

Guarujá, 22 de maio de 2006

**Imóvel:** Lote n° 1-B da Quadra 02, Gleba 1, do loteamento denominado "JARDIM ACAPULCO", situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 39,84 metros de frente para a Rua Dr. Carlos Bandeira Lins; 53,37 metros do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o lote, confrontando com o lote n° 01-A; 69,20 metros do lado direito, confrontando com propriedade de Dr. Celso Santos Filho; e 10,67 metros nos fundos, confrontando com o lote n° 15, encerrando a área de 1.262,75 metros quadrados; Imóvel sujeito às condições restritivas impostas pelos loteadores na ocasião do registro do loteamento. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob n° 3-0768-026-000.

**Proprietários:** CELSO SANTOS FILHO e sua esposa MARIA CECILIA AMARAL SANTOS, brasileiros, proprietários, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, RG. n°s. 1.442.933-SSP-SP., e 2.120.573-SSP-SP., respectivamente, CPF/MF. sob n° 065.800.508-10, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Funchal n° 129, 12° andar, (56,66688); e o ESPÓLIO DE HERNANI AZEVEDO SILVA, CPF/MF. n° 005.145.788-15, (43,33328).

**Registro Anterior:** Transcrições n°s 13.904 datada de 14.05.1974, e 15.294 datada de 20.09.1974 (aquisição), e inscrição n° 104 datada de 30.12.1974 (registro do loteamento), livro 08, todas deste Cartório.

**Substituto da Oficial**

Roberto de Jesus Giannella

WWS

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui  
este documento

Matrícula

94240

Ficha

01

Verso

Av. 01

22 de maio de 2006

Sobre o imóvel objeto da presente matrícula pesa ônus de compromisso de venda e compra, devidamente averbado sob nº 864 à margem do registro nº 104, do livro 08, deste Cartório, a favor da **CONSTRUTORA DENVER LTDA - EPP**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Nove de Julho nº 3.229, conj. 1005, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.519.960/0001-51, no valor de R\$80.000,00, incluído o imóvel objeto da matrícula nº 94.241, deste Cartório.

Averbado por

Roberto de Jesus Biannella  
Substituto da Oficial

WWS

R. 02

22 de maio de 2006

Por escritura datada de 28 de abril de 2006, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 494, páginas 113/121, CELSO SANTOS FILHO e sua esposa MARIA CECILIA AMARAL SANTOS, e o ESPÓLIO DE HERNANI AZEVEDO SILVA, representado por seu inventariante HERNANI WALLACE SIMONSEN DE AZEVEDO SILVA, brasileiro, casado, advogado, RG nº 1.699.709-SSP-SP., e CPF/MF nº 004.454.368-01, residente e domiciliado em São Paulo-SP., na Rua São Benedito, 984, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula a **CONSTRUTORA DENVER LTDA - EPP**, já qualificada, pelo preço de R\$80.000,00, incluído o valor da venda do imóvel objeto da matrícula nº , deste Cartório. (Valor venal de 2006 - R\$139.054,03).

Registrado por

Roberto de Jesus Biannella  
Substituto da Oficial

WWS

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>



IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 120469.2.0094240-19

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Valide aqui  
este documento

Matrícula

94240

Ficha

02

Guarujá, 22 de maio de 2006

R.03

22 de maio de 2006

Por escritura datada de 28 de abril de 2006 do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 494, pág. 127/130, a **CONSTRUTORA DENVER LTDA - EPP**, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **THAÍS ROQUE AVOGLIA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, maior, RG. nº 30.496.860-2-SSP-SP., CPF/MF. nº 226.780.818-85, residente e domiciliada em São Caetano do Sul-SP., à Rua Rio Grande do Sul nº 601, ap. 71, Bairro Santo Antonio, pelo preço de R\$150.000,00. A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS, 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/2006-R\$139.054,03).

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

R.04

15 de junho de 2015

Por escritura de 14 de abril de 2011, do 28º. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, do livro 1311, págs. 65/66, **THAIS ROQUE AVOGLIA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, a **MADAF ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Dalila nº 699, CNPJ nº 10.668.363/0001-53, pelo preço de R\$180.000,00. (valor venal 2015 – R\$319.134,80). [Prenotação nº 356.967, de 02/06/2015].

Registrado por:

Roberto de Jesus Gianella  
Escrevente Substituto

jp

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui  
este documento

Matrícula

94240

Ficha

02

Verso

AV.5

23 de dezembro de 2016

**Retificação** – Por requerimento datado de 12 de dezembro de 2016, é feita a presente averbação para constar que a denominação social correta da proprietária do imóvel desta matrícula é **MADAF – ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, conforme comprova a cópia autenticada do seu contrato social de constituição datado de 02 de fevereiro de 2009, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n°. 35223093644 em 19 de fevereiro de 2009. [Prenotação n°. 373.116 de 05/02/2015]

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

R.6

23 de dezembro de 2016

**Compra e Venda** - Por escritura datada de 30 de junho de 2016, lavrada no 27º. Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.284, páginas 091/093, **MADAF – ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Dalila n°. 699, no Bairro de Vila Dalila inscrita no CNPJ/MF sob n°. 10.668.363/0001-53, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **MARCELO RIFORMATO**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, RG. n°. 25.319.367-9-SSP/SP, CPF/MF n°. 256.890.758-41, residente e domiciliado na Rua Almirante Giachetta n°. 118-B, no Bairro de Villa Carrão; pelo preço de R\$300.000,00.- (valor venal – 2016 – R\$352.105,21).- [Prenotação n°. 373.117 de 13/12/2016]

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

**AV.7. Protocolo n° 450.975 de 24 de agosto de 2022. Restrições Convencionais Urbanísticas.** Procedo à presente averbação para constar que do contrato padrão, entrado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco, constam restrições urbanísticas impostas pelos loteadores. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 21 de setembro de 2022. Selo digital n° 120469331CE000343153BN224.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>



CNM: 120469.2.0094240-19

IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui

este documento

Matrícula

Ficha

94.240

03

Guarujá, 27 de

maio

de 2024

**R.8.** Protocolo nº 474.874 de 24 de abril de 2024. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular de 15 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC003604101, **MARCELO RIFORMATO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a **RODRIGO ROSSATTI**, brasileiro, empresário, RG nº 29.263.153-4-SSP/SP, CPF/MF nº 271.272.368-60, casado sob o regime de separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 16.605 no Livro 3 - Registro Auxiliar do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com **LUANA APARECIDA EVANGELISTA ROSSATTI**, brasileira, servidora pública, CPF/MF nº 320.792.888-90, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Padre Landell de Moura nº 320, ap. 81, Jardim Franco, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a ser paga através de 22 parcelas iguais e sucessivas de R\$50.863,71 com o primeiro vencimento antecipado para 15/04/2024, o segundo vencimento ocorrerá em 15/06/2024 e as demais a cada 30 dias dos meses subsequentes, na forma e demais condições constantes do título. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$566.431,76 (quinhentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e trinta e um reais e setenta e seis centavos). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.653,17. Guarujá, 27 de maio de 2024. Selo digital nº 120469321XY000520373VB24F.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.9.** Protocolo nº 481.138, de 18 de setembro de 2024. **Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular datado de 06 de setembro de 2024, instruído com autorização passada pelo credor, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 8 nesta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.112,57. Guarujá, 27 de setembro de 2024. Selo digital nº 120469331000000085725924Z.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**R.10.** Protocolo nº 481.919 de 07 de outubro de 2024. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 01 de outubro de 2024, **MARCELO RIFORMATO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a **QI**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

Matricula

94.240

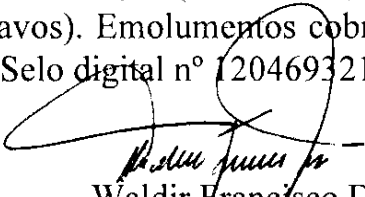
Ficha

03

Verso

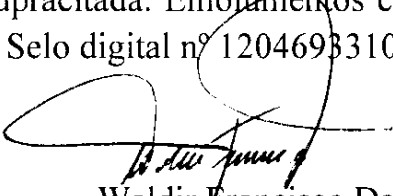
**SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 14º andar, Conjunto 1401 a 1404, Sala E, Pinheiros, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 32.402.502/0001-35, para garantia do empréstimo no valor de R\$641.949,62 (seiscentos e quarenta e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e sessenta e dois centavos), com prazo de amortização de 120 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 10/12/2024, e incidência de juros remuneratório efetivo de 1,29% a.m. e 16,63% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.638.039,30 (um milhão, seiscentos e trinta e oito mil, trinta e nove reais e trinta centavos). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.059,28. Guarujá, 23 de outubro de 2024. Selo digital nº 120469321000000086533224F.

Registrado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.11.** Protocolo nº 481.919 de 07 de outubro de 2024. **Cédula de Crédito Imobiliário.** Pelo mesmo instrumento mencionado no R.10, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.**, emitiu a cédula de crédito imobiliário integral e escritural nº 0083868421/MR, série 202410, figurando a própria credora como instituição custodiante e como devedor MARCELO RIFORMATO, nos valores e vencimentos constantes da cédula supracitada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 23 de outubro de 2024. Selo digital nº 1204693310000000865334249.

Averbado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.12.** Protocolo nº 497.290 de 14 de outubro de 2025. **Alteração de Credor.** Nos termos do requerimento instruído com carta B3/DIOPE/CCI - 00000003215/2025 expedida pela B3 S/A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, aos 5 de março de 2025, procedo à presente averbação para constar que VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, CNPJ nº 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 7º andar, São Paulo-SP, é a atual detentora dos direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.10 supra. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 20 de outubro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000969351256.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CNM: 120469.2.0094240-19

STRO  
GERALValide aqui  
este documento

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ


CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12 046-9

Ficha

04

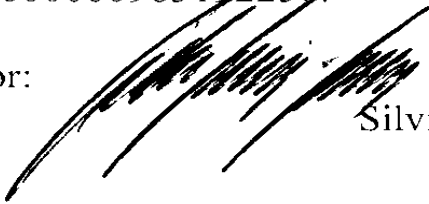
20 de outubro de 2025

por:

  
Silvio Luiz Da Luz  
Escrevente

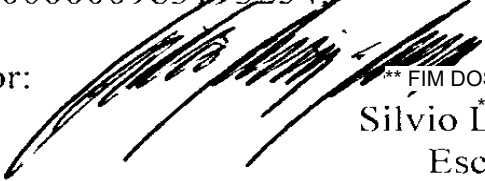
rotocolo nº 490.178 de 22 de abril de 2025. **Consolidação de Propriedade.** Os do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na art. 26 da Lei 9.514/97, no qual consta certidão de notificação do devedor e transcurso de prazo sem que este purgasse a mora, procede-se, a ento da credora fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já la, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu lo valor de R\$641.949,62. Valor venal - R\$589.577,97. Emolumentos pelo ato: R\$881,08. Guarujá, 02 de dezembro de 2025. Selo digital nº 10000000983192256.

por:

  
Silvio Luiz Da Luz  
Escrevente

rotocolo nº 490.178 de 22 de abril de 2025. **Cancelamento de Cédula de mobiliário por Consolidação.** Nos termos do procedimento administrativo do, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da Cédula de mobiliário objeto da averbação nº 11 desta matrícula. Emolumentos cobrados : R\$38,60. Guarujá, 02 de dezembro de 2025. Selo digital nº 10000000983193254.

por:

  
\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*  
\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*  
Silvio Luiz Da Luz  
EscreventeValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



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 12:26:08 horas do dia 02/12/2025  
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: 1204693C3000000098319725C.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 490178



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8DM5-8XWUQ-A8V29-8PPUX>