CNM: 120469.2.0116779-11
CNM:120469.2.0116779-11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
116.779	01

Guarujá, 24 de maio de 2022

Imóvel: Terreno formado pelos lotes 2, 3 e 4 da quadra "H" do loteamento denominado Gonzalez, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 37,20 metros de frente para a Avenida Adhemar de Barros; da frente aos fundos pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o terreno, mede 32,30 metros; pelo lado esquerdo mede 32,00 metros; e nos fundos mede 37,20 metros; confrontando pelo lado direito com o lote 5, pelo lado esquerdo com o lote 1, e nos fundos com os lotes 9 e 8, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 1.195,69m2.

Proprietária: **MARIA ADALGISA MARTINS DE ABREU**, brasileira, de prendas do lar, RG nº 12.607.070-2-SSP-SP, CPF/MF nº 267.287.168-07, casada pelo regime da separação de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **DERCI NOGUEIRA DE ABREU**, brasileiro, empresário, RG nº 5.739.703-X-SSP/SP, CPF/MF nº 581.979.588-15, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 4.535, no Livro 3-Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá-SP, residente e domiciliada na Rua Walter Narciso do Amparo nº 86, Jardim Guaiúba, Guarujá-SP.

Registro Anterior: Registro nº 15 datado de 20/03/2013 na matrícula 44.278; Registro nº 2 datado de 16/11/2020 na matrícula nº 114.938; Registro nº 15 datado de 20/03/2013 na matrícula 46.735; e Registro nº 20 datado de 20/03/2013 na matrícula 51.118, todas deste cartório.

Protocolo nº 441.145 de 03/01/2022. Emolumentos cobrados pelo ato: R$76,08. Guarujá, 24 de maio de 2022.

Escrevente: Alessander Fernandes Groba

AV.1. Protocolo nº 441.145 de 03 de janeiro de 2022. **Abertura de Matrícula.** O imóvel desta matrícula possui a atual descrição em virtude de unificação, averbada sob nº 17 nas matrículas 44.278 e 46.735; sob nº 24 na matrícula 51.118; e sob nº 3 na matrícula 114.938, todas deste cartório. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 24 de maio de 2022. Selo digital nº 120469331YK000305967JP22U.

Averbado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.2. Protocolo nº 441.145 de 03 de janeiro de 2022. **Edificação**. Por instrumento particular datado de 03 de janeiro de 2022, a proprietária, **MARIA ADALGISA**

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

CNM: 120469.2.0116779-11
CNM:120469.2.0116779-11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MARTINS DE ABREU, brasileira, de prendas do lar, RG nº 12.607.070-2-SSP-SP, CPF/MF nº 267.287.168-07, casada pelo regime da separação de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **DERCI NOGUEIRA DE ABREU**, brasileiro, empresário, RG nº 5.739.703-X-SSP/SP, CPF/MF nº 581.979.588-15, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 4.535, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá-SP, residente e domiciliada neste município, cidade e comarca de Guarujá-SP, na Rua Walter Narciso do Amparo nº 86, Jardim Guaiúba, **requereu** a presente averbação para constar a edificação do empreendimento denominado **"Condomínio Edifício Centro Empresarial Guarujá-CEG"**, com a área total de 4.905,01m2, que recebeu os nºs 204, 210, 214, 218 e 222 da Avenida Adhemar de Barros, conforme Cartas de Habite-se nºs 21886/08 e 22736/11, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Guarujá-SP, aos 31/10/2008 e 21/12/2011, respectivamente, bem como constar a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000642012-21033637, CEI nº 51.158.54637/63, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, aos 28/09/2012, atribuindo à obra o valor de R$800.000,00. Valor da obra segundo índices do Sinduscon R$10.542.436,09. Emolumentos cobrados pelo ato: R$8.851,62. Guarujá, 24 de maio de 2022. Selo digital nº 1204693311WG000305968EG22O.

Averbado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente

R.3. Protocolo nº 441.145 de 03 de janeiro de 2022. **Condomínio Edilício.** Pelo mesmo instrumento particular datado de 03 de janeiro de 2022, a proprietária, **MARIA ADALGISA MARTINS DE ABREU** casada com **DERCI NOGUEIRA DE ABREU**, já qualificados, **procedeu** a Especificação de Condomínio Instituído sobre o imóvel acima, denominado **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL GUARUJÁ - CEG"**, composto de um prédio comercial de lojas, sobre-lojas e salas, dividindo-se o empreendimento em 2 (duas) partes distintas, a saber: **A) Partes comuns**: São partes de propriedade e uso comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, todas aquelas elencadas no art. 3º da Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964, no parágrafo 2º do art. 1.331 do Código Civil e especialmente, as seguintes: as fundações, os alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os fios tronco eletricidade e de telefone, os encanamentos tronco de entrada e saída de água e esgoto, os halls de circulação. No **subsolo**: É composto de rampa de acesso ao térreo, 02 (dois) poços de elevadores, escadarias, área de circulação e de manobras, área técnica, escada caracol de acesso a Loja 02, escada caracol, espaço vazio, a garagem coletiva com capacidade para

(continua na ficha 02)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

estacionar 53 (cinquenta e três) autos de passeio em vagas individuais e indeterminadas, numeradas no projeto para efeito de quantidade, de nº 01 à 53. **Andar Térreo:** É composto de rampa de acesso ao subsolo, floreiras, mastros, espaço vazio, rampa de acesso, hall de entrada e dos dois (02) poços de elevadores, escadaria de acesso ao mezanino, hall de circulação, área técnica, espaço para estacionamento de 08 (oito) carros de passeio, sendo 04 (quatro) para pessoas com necessidades especiais e / ou cadeirantes. **Mezanino:** É composto de escadarias, hall de circulação e dos poços de elevadores. **Pavimentos/Ático/Casa de Máquinas:** É composto de hall dos dois (02) poços de elevadores, escadarias, áreas de circulação, rampa de acesso, lajes impermeabilizadas, barrilete, casa de máquinas e duas (02) caixas d´água; enfim, tudo o mais que por sua própria natureza ou função, seja de propriedade e uso comum do condôminos. **B) Partes exclusivas**: São partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as **UNIDADES AUTÔNOMAS** consistentes das **Lojas nºs 01, 02, 03, das Sobre-Lojas nºs 01 e 02 e das 36 (trinta e seis) Salas nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 localizadas no 1º pavimento; 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 localizadas no 2º pavimento; 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 localizadas no 3º pavimento; e, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 localizadas no 4º pavimento**, todas integrantes do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL GUARUJÁ - CEG", com acesso pelos nºs 204, 210, 214, 218 e 222 da Avenida Adhemar de Barros. **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO DAS UNIDADES: LOJA nº 01**, localizada no andar térreo do lado esquerdo do edifício, com acesso pelo **nº 218 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 107,44m2, a área comum de 89,0302m2, a área total de 196,4702m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 4,0055% do todo; **LOJA nº 02**, localizada no andar térreo na área central do edifício, com acesso pelo **nº 214 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 415,87m2, a área comum de 344,6175m2, a área total de 760,4875m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 15,5043% do todo; **LOJA nº 03**, localizada no andar térreo do lado direito do edifício, com acesso pelo **nº 204 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 168,56m2, a área comum de 139,6806m2, a área total de 308,2406m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 6,2842% do todo; **SOBRE LOJA nº 01**, localizada do lado esquerdo do edifício, com acesso pelo **nº 222 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 112,38m2, a área comum de 93,1252m2, a área total de 205,5052m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 4,1897% do todo; **SOBRE LOJA nº 02**, localizada do lado direito do edifício, com acesso pelo **nº 222 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 154,10m2, a área comum de 127,6977m2, a área total de

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

CNM:120469.2.0116779-11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula **116.779** | Ficha **02** Verso

281,7977m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 5,7451% do todo; **SALA nº 01**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 31,50m2, a área comum de 26,1044m2, a área total de 57,6044m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,1744% do todo; **SALA nº 02**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 35,69m2, a área comum de 29,5761m2, a área total de 65,2661m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,3306% do todo; **SALA nº 03**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 33,20m2, a área comum de 27,5093m2, a área total de 60,7093m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377% do todo; **SALA nº 04**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 34,03m2, a área comum de 28,1999m2, a área total de 62,2299m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687% do todo; **SALA nº 05**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 59,55m2, a área comum de 49,3461m2, a área total de 108,8961m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,2201% do todo; **SALA nº 06**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 86,46m2, a área comum de 71,6481m2, a área total de 158,1081m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 3,2234% do todo; **SALA nº 07**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 66,33m2, a área comum de 54,9660m2, a área total de 121,2960m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729% do todo; **SALA nº 08**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 47,17m2, a área comum de 39,0895m2, a área total de 86,2595m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586% do todo; **SALA nº 09**, localizada no 1º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 62,16m2, a área comum de 51,5087m2, a área total de 113,6687m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174% do todo; - **SALA nº 01**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de

(continua na ficha 03)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

31,50m2, a área comum de 26,1044m2, a área total de 57,6044m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,1744% do todo; **SALA nº 02**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 35,69m2, a área comum de 29,5761m2, a área total de 65,2661m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,3306% do todo; **SALA nº 03**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 33,20m2, a área comum de 27,5093m2, a área total de 60,7093m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377% do todo; **SALA nº 04**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 34,03m2, a área comum de 28,1999m2, a área total de 62,2299m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687% do todo; **SALA nº 05**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 41,49m2, a área comum de 34,3807m2, a área total de 75,8707m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5468% do todo; **SALA nº 06**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 64,38m2, a área comum de 53,3501m2, a área total de 117,7301m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4002% do todo; **SALA nº 07**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 66,33m2, a área comum de 54,9660m2, a área total de 121,2960m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729% do todo; **SALA nº 08**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 47,17m2, a área comum de 39,0895m2, a área total de 86,2595m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586% do todo; **SALA nº 09**, localizada no 2º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 62,16m2, a área comum de 51,5087m2, a área total de 113,6687m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174% do todo; - **SALA nº 01**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 41,50m2, a área comum de 34,3903m2, a área total de 75,8903m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5472% do todo; **SALA nº 02**, localizada no 3º pavimento do

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

CNM:120469.2.0116779-11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 116.779 | Ficha 03 Verso

edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 35,69m2, a área comum de 29,5761m2, a área total de 65,2661m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,3306% do todo; **SALA nº 03**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 33,20m2, a área comum de 27,5093m2, a área total de 60,7093m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377% do todo; **SALA nº 04**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 34,03m2, a área comum de 28,1999m2, a área total de 62,2299m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687% do todo; **SALA nº 05**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 41,49m2, a área comum de 34,3807m2, a área total de 75,8707m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5468% do todo; **SALA nº 06**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 64,38m2, a área comum de 53,3501m2, a área total de 117,7301m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4002% do todo; **SALA nº 07**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 66,33m2, a área comum de 54,9660m2, a área total de 121,2960m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729% do todo; **SALA nº 08**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 47,17m2, a área comum de 39,0895m2, a área total de 86,2595m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586% do todo; **SALA nº 09**, localizada no 3º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 62,16m2, a área comum de 51,5087m2, a área total de 113,6687m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174% do todo; - **SALA nº 01**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 41,50m2, a área comum de 34,3903m2, a área total de 75,8903m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5472% do todo; **SALA nº 02**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 35,69m2, a área comum de 29,5761m2, a área total de 65,2661m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns

(continua na ficha 04)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital
Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

do condomínio de 1,3306% do todo; **SALA nº 03**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 33,20m2, a área comum de 27,5093m2, a área total de 60,7093m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377% do todo; **SALA nº 04**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 34,03m2, a área comum de 28,1999m2, a área total de 62,2299m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687% do todo; **SALA nº 05**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 41,49m2, a área comum de 34,3807m2, a área total de 75,8707m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5468% do todo; **SALA nº 06**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 64,38m2, a área comum de 53,3501m2, a área total de 117,7301m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4002% do todo; **SALA nº 07**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 66,33m2, a área comum de 54,9660m2, a área total de 121,2960m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729% do todo; **SALA nº 08**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 47,17m2, a área comum de 39,0895m2, a área total de 86,2595m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586% do todo; **SALA nº 09**, localizada no 4º pavimento do edifício, com acesso pelo **nº 210 da Avenida Adhemar de Barros**, com a área útil de 62,16m2, a área comum de 51,5087m2, a área total de 113,6687m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174% do todo. **GARAGEM**: A garagem do edifício será coletiva, considerada área do condomínio, localizando-se parte no subsolo, com 53 (cinquenta e três) vagas, numeradas de 01 à 53; e, parte no pavimento térreo, com 08 (oito) vagas totalizando assim 61 (sessenta e uma) vagas, individuais e indeterminadas, numeradas apenas para efeito de quantidade, sendo 04 (quatro) vagas, localizadas no pavimento térreo para pessoas com necessidades especiais. O Instrumento Particular de Especificação, Instituição e Convenção de Condomínio objeto do presente, fica arquivado neste cartório, sendo a Convenção registrada sob nº 5.398, no Livro 3 – Registro Auxiliar. Valor atribuído a construção: R$800.000,00. Valor da construção segundo o índice do Sinduscon: R$10.542.436,09. Valor venal-2022/terreno: R$294.826,12. Emolumentos cobrados pelo ato R$39.697,16.

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

CNM:120469.2.0116779-11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula **116.779** | Ficha **04** Verso

Guarujá, 24 de maio de 2022. Selo digital nº 120469371UV000305969JW221.

Registrado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.4. Protocolo nº 441.145 de 03 de janeiro de 2022. **Descerramento de Matrícula.** Procedo de ofício a presente averbação para constar que, foram abertas nesta data, as matrículas inerentes às unidades do condomínio edilício registrado sob nº 3 acima, a saber: Loja nº 01 M.116.780; Loja nº 02 M.116.781; Loja nº 3 M.116.782; Sobre Loja nº 01 M.116.783; Sobre Loja nº 02 M.116.784; - **1º Pavimento:** Sala nº 01 M.116.785; Sala nº 02 M.116.786; Sala nº 03 M.116.787; Sala nº 04 M.116.788; Sala nº 05 M.116.789; Sala nº 06 M.116.790; Sala nº 07 M.116.791; Sala nº 08 M.116.792; Sala nº 09 M.116.793; - **2º Pavimento:** Sala nº 01 M.116.794; Sala nº 02 M.116.795; Sala nº 03 M.116.796; Sala nº 04 M.116.797; Sala nº 05 M.116.798; Sala nº 06 M.116.799; Sala nº 07 M.116.800; Sala nº 08 M.116.801; Sala nº 09 M.116.802; - **3º Pavimento:** Sala nº 01 M.116.803; Sala nº 02 M.116.804; Sala nº 03 M.116.805; Sala nº 04 M.116.806; Sala nº 05 M.116.807; Sala nº 06 M.116.808; Sala nº 07 M.116.809; Sala nº 08 M.116.810; Sala nº 09 M.116.811; - **4º Pavimento:** Sala nº 01 M.116.812; Sala nº 02 M.116.813; Sala nº 03 M.116.814; Sala nº 04 M.116.815; Sala nº 05 M.116.816; Sala nº 06 M.116.817; Sala nº 07 M.116.818; Sala nº 08 M.116.819; Sala nº 09 M.116.820. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 24 de maio de 2022. Selo digital nº 120469331KU000305970XI22P.

Averbado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.5. Protocolo nº 460.616 de 03 de maio de 2023. **Retificação.** Por requerimento datado de 2 de maio de 2023, procedo à averbação da retificação da especificação e instituição de condomínio registrada sob nº 3 acima, para constar a alteração da designação das unidades "Salas" que passou a ser a seguinte: **Salas nº 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 localizadas no 1º pavimento; Salas nº 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29 localizadas no 2º pavimento; Salas nº 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39 localizadas no 3º pavimento;** e **Salas nº 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49 localizadas no 4º pavimento**. Emolumentos cobrados pelo ato R$35,73. Guarujá, 07 de junho de 2023. Selo digital nº 120469331FK000415130KU23E.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 05)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

CNM:120469.2.0116779-11

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
116.779	05

Guarujá, 7 de junho de 2023

AV.6. Protocolo n° 460.616 de 03 de maio de 2023. **Código Nacional de Matrícula-CNM**. Procedo de ofício à presente averbação para constar a renumeração da presente matrícula, que passou a ser a seguinte: **Matrícula nº 120469.2.0116779-11**. Emolumentos cobrados pelo ato R$0,00. Guarujá, 07 de junho de 2023. Selo digital nº 1204693310E000415131TK23A.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.7. Protocolo n° 466.023 de 14 de setembro de 2023. **Retificação.** Por instrumento particular datado de 11 de setembro de 2023, a proprietária e instituinte do condomínio, **MARIA ADALGINA MARTINS DE ABREU**, já qualificada, requereu a retificação do instrumento de especificação e instituição de condomínio registrado sob n° 3 acima, para constar que as áreas e frações ideais corretas das unidades localizadas a partir do 1° pavimento do edifício são as seguintes: **Sala nº 11** - possui a área útil de 59,55 metros quadrados, a área comum de 49,3461 metros quadrados, a área total de 108,8961 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,2201% e uma cota ideal no terreno de 26,3970 metros quadrados. **Sala nº 12** – possui a área útil de 86,46 metros quadrados, a área comum de 71,6481 metros quadrados, a área total de 158,1081 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 3,2234%; e, uma cota ideal no terreno de 38,3262 metros quadrados. **Sala nº 13** - possui a área útil de 34,03 metros quadrados, a área comum de 28,1999 metros quadrados, a área total de 62,2299 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687%; e uma cota ideal no terreno de 15,0848 metros quadrados. **Sala nº 14** – possui a área útil de 66,33 metros quadrados, a área comum de 54,9660 metros quadrados, a área total de 121,2960 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729%; uma cota ideal no terreno de 29,4028 metros quadrados. **Sala nº 15** – possui a área útil de 33,20 metros quadrados, a área comum de 27,5093 metros quadrados, a área total de 60,7093 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377%; e, uma cota ideal no terreno de 14,7163 metros quadrados. **Sala nº 16** – possui a área útil de 47,17 metros quadrados, a área comum de 39,0895 metros quadrados, a área total de 86,2595 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586%; e uma cota ideal no terreno de 20,9098

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula **116.779** | Ficha **05** Verso

metros quadrados. **Sala nº 17** - possui a área útil de 35,69 metros quadrados, a área comum de 29,5761 metros quadrados, a área total de 65,2661 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,3306%, e uma cota ideal no terreno de 15,8208 metros quadrados. **Sala nº 18** - possui a área útil de 62,16 metros quadrados, a área comum de 51,5087 metros quadrados, a área total de 113,6687 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174%, e uma cota ideal no terreno de 27,5539 metros quadrados. **Sala nº 19** - possui a área útil de 31,50 metros quadrados, a área comum de 26,1044 metros quadrados, a área total de 57,6044 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,1744% e uma cota ideal no terreno de 13,9636 metros quadrados. **Sala nº 21** - possui a área útil de 41,49 metros quadrados, a área comum de 34,3807 metros quadrados, a área total de 75,8707 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5468%, e, uma cota ideal no terreno de 18,3915 metros quadrados. **Sala nº 22** – possui a área útil de 64,38 metros quadrados, a área comum de 53,3501 metros quadrados, a área total de 117,7301 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4002%; e uma cota ideal no terreno de 28,5384 metros quadrados. **Sala nº 23** – possui área útil de 34,03 metros quadrados, a área comum de 28,1999 metros quadrados, a área total de 62,2299 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687% e uma cota ideal no terreno de 15,0848 metros quadrados. **Sala nº 24** - possui a área útil de 66,33 metros quadrados, a área comum de 54,9660 metros quadrados, a área total de 121,2960 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729% e uma cota ideal no terreno de 29,4028 metros quadrados. **Sala nº 25** – possui a área útil de 33,20 metros quadrados, a área comum de 27,5093 metros quadrados, a área total de 60,7093 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377% e uma cota ideal no terreno de 14,7163 metros quadrados. **Sala nº 26** – possui a área útil de 47,17 metros quadrados, a área comum de 39,0895 metros. quadrados, a área total de 86,2595 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586%; e uma cota ideal no terreno de 20,9098 metros quadrados. **Sala nº 27** - possui a área útil de 35,69 metros quadrados, a área comum de 29,5761 metros quadrados, a área total de 65,2661 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns

(continua na ficha 06)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

do condomínio de 1,3306%; e uma cota ideal no terreno de 15,8208 metros quadrados. **Sala nº 28** – possui a área útil de 62,16 metros quadrados, a área comum de 51,5087 metros quadrados, a área total de 113,6687 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174% e, uma cota ideal no terreno de 27,5539 metros quadrados. **Sala nº 29** – possui a área útil de 31,50 metros quadrados, a área comum de 26,1044 metros quadrados, a área total de 57,6044 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,17444%; e uma cota ideal no terreno de 13,9636 metros quadrados. **Sala nº 31** – possui a área útil de 41,49 metros quadrados, a área comum de 34,3807 metros quadrados, a área total de 75,8707 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5468%; e uma cota ideal no terreno de 18,3915 metros quadrados. **Sala nº 32** – possui a área útil de 64,38 metros quadrados, a área comum de 53,3501 metros quadrados, a área total de 117,7301 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4002%; e uma cota ideal no terreno de 28,5384 metros quadrados. **Sala nº 33** – possui a área útil de 34,03 metros quadrados; a área comum de 28,1999 metros quadrados, a área total de 62,2299 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687% e uma cota ideal no terreno de 15,0848 metros quadrados. **Sala nº 34** – possui a área a área útil de 66,33 metros quadrados, a área comum de 54,9660 metros quadrados, a área total de 121,2960 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729% e uma cota ideal no terreno de 29,4028 metros quadrados. **Sala nº 35** – possui a área útil de 33,20 metros quadrados, a área comum de 27,5093 metros quadrados, a área total de 60,7093 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377%; e uma cota ideal no terreno de 14,7163 metros quadrados. **Sala nº 36** – possui a área útil de 47,17 metros quadrados, a área comum de 39,0895 metros quadrados, a área total de 86,2595 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586%; e uma cota ideal no terreno de 20,9098 metros quadrados. **Sala nº 37** – possui a área útil de 35,69 metros quadrados, a área comum de 29,5761 metros quadrados, a área total de 65,2661 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,3306%; e uma cota ideal no terreno de 15,8208 metros quadrados. **Sala nº 38** – possui a área útil de 62,16 metros quadrados, a área comum de 51,5087 metros quadrados, a área total de 113,6687 metros quadrados,

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 116.779 | Ficha 06 Verso

correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174%; e uma cota ideal no terreno de 27,5539 metros quadrados. **Sala nº 39** – possui a área útil de 41,50 metros quadrados, a área comum de 34,3903 metros quadrados, a área total de 75,8903 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5472% e uma cota ideal no terreno de 18,3962 metros quadrados. **Sala nº 41** - possui a área útil de 41,49 metros quadrados, a área comum de 34,3807 metros quadrados, a área total de 75,8707 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5468%; e uma cota ideal no terreno de 18,3915 metros quadrados. **Sala nº 42** - possui a área útil de 64,38 metros quadrados, a área comum de 53,3501 metros quadrados, a área total de 117,7301 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4002%; e, uma cota ideal no terreno de 28,5384 metros quadrados. **Sala nº 43** – possui a área útil de 34,03 metros quadrados, a área comum de 28,1999 metros quadrados, a área total de 62,2299 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2687%; e uma cota ideal no terreno de 15,0848 metros quadrados. **Sala nº 44** – possui a área útil de 66,33 metros quadrados, a área comum de 54,9660 metros quadrados, a área total de 121,2960 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4729%; e uma cota ideal no terreno de 29,4028 metros quadrados. **Sala nº 45** – possui a área útil de 33,20 metros quadrados, a área comum de 27,5093 metros quadrados, a área total de 60,7093 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,2377%; e uma cota ideal rio terreno de 14,7163 metros quadrados. **Sala nº 46** – possui a área útil de 47,17 metros quadrados, a área comum de 39,0895 metros quadrados, a área total de 86,2595 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,7586%; e uma cota ideal no terreno de 20,9098 metros quadrados. **Sala nº 47** – possui a área útil de 35,69 metros quadrados, a área comum de 29,5761 metros quadrados, a área total de 65,2661 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,3306%; e, uma cota ideal no terreno de 15,8208 metros quadrados. **Sala nº 48** – possui a área útil de 62,16 metros quadrados, a área comum de 51,5087 metros quadrados, a área total de 113,6687 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3174% e uma cota ideal no terreno de 27,5539 metros quadrados. **Sala nº 49** – possui a área útil de 41,50 metros quadrados, a área comum

(continua na ficha 07)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11

Guarujá, 24 de outubro de 2023

de 34,3903 metros quadrados, a área total de 75,8903 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,5472% e uma cota ideal no terreno de 18,3962 metros quadrados. Emolumentos cobrados pelo ato: R$103,97. Guarujá, 24 de outubro de 2023. Selo digital nº 120469331EJ000457506VC23G.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: LCBJ LTDA - CPF/CNPJ: ***.138.390-** DATA: 26/11/2026 12:14:11