

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALICIO -

matrícula

35179

ficha

01

Guarujá, 07 de Março de 1983

Imóvel:- Uma área de terras denominada SÍTIO SÃO PEDRO, composto de parte do Sítio São Pedro, antiga Gleba 11 e do Sítio Monte Alegre, -- no distrito, município e comarca de Guarujá, que assim se descreve:-- Inicia-se em um marco de concreto localizado no ponto comum de divisa entre o antigo Sítio Monte Alegre, no Balneário Prainha Branca e o Canal da Bertiooga. Desse ponto, a divisa segue rumo sudoeste, confrontando com o Balneário Prainha Branca, ao longo de uma distância de 486,11 metros onde deflete a esquerda confrontando ainda com o Balneário Prainha Branca ao longo de uma distância de 65,50 metros. Desse ponto, deflete a direita confrontando com terras do Balneário Prainha Branca ao longo de uma distância de 1.369,96 metros, até um marco de concreto cravado na divisa comum entre o antigo Sítio Monte Alegre, o Sítio Artur Ernesto e o Balneário Prainha Branca. Deste ponto, a divisa segue a esquerda por uma linha sinuosa acompanhando a cumieira do chamado Morro do Meio, confrontando com o Sítio Artur Ernesto ao longo de uma distância de 846,91 metros onde encontra um marco de concreto cravado nas divisas dos antigos Sítios Monte Alegre, S. Pedro e o Sítio Artur Ernesto. Deste ponto, deflete a direita em rumo Sudeste, confrontando com o Sítio Artur Ernesto ao longo de uma distância de 357,43 metros onde deflete a esquerda por uma distância de 83,22 metros, confrontando com a área pertencente a Messias Junqueira. Deste ponto, deflete a direita confrontando com a mesma área acima referida pertencente a Messias Junqueira por uma distância de 817,95 metros até encontrar a chamada Praia Grande. Desse ponto, a divisa deflete a esquerda confrontando com a Praia Grande por uma distância de 463,30 metros até encontrar a divisa do Sítio Iporanga, onde deflete a esquerda novamente por uma distância de 1.636,00 metros, confrontando com o mesmo Sítio Iporanga. Deste ponto comum de divisa entre os Sítios Iporanga, S. Pedro e área pertencente a Messias Junqueira, a divisa deflete novamente a esquerda por uma distância de 204,34 metros e a direita por 615,00 metros, ambas em confrontação com a área de Messias Junqueira até encontrar a margem do Canal da Bertiooga. Deste ponto, deflete finalmente a esquerda ao longo de uma linha sinuosa por uma distância de 832,63 metros até atingir o ponto inicial da presente descrição de divisa. O perímetro acima descrito encerra uma área de 1.686.788,30 metros quadrados.

Proprietária:- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA., com sede em São Paulo, à Alameda Jau nº 1.491, inscrita no CGC/MF sob nº 49.735.319/0001-54.-

Registro anterior:- Matrículas nºs 9.850 e 9.948 deste Cartório.-

Escrevente autorizado

Gulmar Quintis

Av. 1/ 35.179

07 de Março de 1.983

Por mandado judicial expedido pelo Dr. Roberto Amaury Galliera, Juiz de Direito e Corregedor Permanente da Primeira Vara desta comarca de Guarujá, em data de 22 de fevereiro de 1983, extraído dos autos nº 4/83 da Corregedoria Permanente desta comarca, foi determinada a presente averbação, para ficar constando que o imóvel acima descrito possui a atual descrição, em virtude de unificação, conforme averbação

continua no verso

nº 04 na matrícula nº 9.850 e averbação nº 11 na matrícula nº 9.948.
Averbado por Julson Quintini escrevente autorizado.- JS

Av.2/ 35.179

07 de Março de 1.983

Sobre o imóvel acima descrito, pesa o ônus de hipoteca inscrita sob nº 1.139 do livro 2-B e Certificada na av.1 e 3 da matrícula 9.948-deste Cartório, a favor do BANCO AUXILIAR DE INVESTIMENTOS S/A, não se incluindo na mesma a área de aproximadamente 366.562ms2, objeto do registro parcial do loteamento Sítio São Pedro, que compreende as quadras 40 a 46.- Averbado por Julson Quintini escrevente autorizado.- JS

Av.3/ 35.179

07 de Março de 1.983

Na matrícula nº 9.948 acima referida, consta sob nº 8 o registro parcial do loteamento denominado SÍTIO SÃO PEDRO, com referência a sete (07) quadras de nºs. 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46, sendo a quadra 40 composta de 17 lotes; a quadra 41 com 07 lotes; a quadra 42 com 07 lotes; a quadra 43 com 14 lotes; a quadra 44 com um único lote; a quadra 45 com 12 lotes e a quadra 46 com 24 lotes.- Averbado por Julson Quintini escrevente autorizado.- JS

Av.4/ 35.179

07 de Março de 1.983

Conforme av.9 na matrícula nº 9.948, se encontram caucionados à Prefeitura Municipal de Guarujá, de conformidade com o decreto municipal nº 2.926, nos termos do art. 93, §1º da Lei 1.266/75, os lotes 1 e 2 da quadra 01; lotes 1 a 7 da quadra 02; lotes 1 a 3 da quadra 03; lotes 1 e 2 da quadra 04; lotes 1 a 5 da quadra 05; lotes 1 a 7 da quadra 06; lotes 1 a 12 da quadra 07; lotes 1 a 4 da quadra 08; lotes 1 a 10 da quadra 09; lotes 1 a 11 da quadra 10; lotes 1 a 5 da quadra 11; lotes 1 a 6 da quadra 12; lotes 1 a 15 da quadra 13; lotes 1 a 6 da quadra 14; lotes 1 a 3 da quadra 15; lotes 1 a 7 da quadra 16; lotes 1 a 11 da quadra 17; lotes 1 a 5 da quadra 19; lotes 1 a 9 da quadra 20 e lotes 1 a 5 da quadra 21.- Averbado por Julson Quintini escrevente autorizado.- JS

Av.5/ 35.179

07 de Março de 1.983

Conforme R.10 na matrícula nº 9.948, se encontra registrada a servidão de trânsito pela estrada que atravessa o loteamento Sítio São Pedro, a qual está caracterizada no laudo e planta anexada ao processo do citado loteamento, servidão essa a favor da gleba objeto da matrícula nº 22.808.- Averbado por Julson Quintini escrevente autorizado.- JS

Av.6

20 de Junho de 1.983

Por requerimento datado de 09 de junho de 1.983, a firma Empreendimentos Imobiliários e Representações São Pedro Ltda., acima qualificada, requereu a presente averbação para ficar constando que, em virtude de diferenças e erros de topografia no projeto inicial do loteamento parcial denominado Sítio São Pedro, registrado sob nº 03 na matrícula 9.948 e objeto da av.3 acima, os lotes de 01 a 07, 9, 10 e de 12 a 17 da Quadra 40; os lotes 01 a 07 da Quadra 41; os lotes 01, 04 e 07 da Quadra 42; os lotes 01 a 05 e 07 e 14 da quadra 43; o lote 01 da Quadra 45; e os lotes 01, 02, 05, 06, 07, 10 e 14 da quadra 46, foram modificados, passando a ter novas medidas, áreas e confrontações, tudo de conformidade com a planta aprovada pela JS

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula
35.179

ficha
02

Guarujá, 20 de Junho de 1983

Prefeitura Municipal de Guarujá, através do processo nº 17.163/28.-- 186/82, alvará 1.100/82 e decreto 3.092, e memorial descritivo e -- comparativo das alterações efetuadas, documentos esses que ficam arquivados neste cartório.- Averbado por escrevente autorizado.-

Gulmar Quatrin

R.7 05 de setembro de 1.983
Por requerimento datado de 25 de março de 1983, a proprietária acima qualificada, requereu o presente registro de loteamento (parcial) e -- fetuado na área de terras acima, loteamento esse que recebeu a denomi -- nação de "SÍTIO SÃO PEDRO", com referência as seguintes quadra: --
Quadra 1, com os lotes 1 e 2; Quadra 2, com os lotes de números 1 a 6; Quadra 3, com os lotes de nºs 1 a 3; Quadra 4, com os lotes nºs 1 e 2; Quadra 5, com os lotes de nºs 1 a 5; Quadra 6, com os lotes nºs 1 a 7; Quadra nº 7, com os lotes nºs 1 a 12; Quadra nº 8, com os lotes de nºs 1 a 4; Quadra 9, com os lotes nºs 1 a 10; Quadra 10 -- com os lotes nºs 1 a 11; Quadra 11, com os lotes nºs 1 a 5; Quadra 12, com os lotes nºs 1 a 6; Quadra nº 13, com os lotes nºs 1 a 15; Quadra -- 14, com os lotes nºs 1 a 6; Quadra 15, com os lotes nºs 1 a 3; qua -- dra 16, com os lotes nºs 1 a 7; Quadra 17, com os lotes nºs 1 a 8; -- Quadra 18, com o lote nº 1; Quadra nº 19, com os lotes nºs 1 a 8; -- Quadra 20, com os lotes nºs 1 a 5; Quadra 21, com os lotes nºs 1 a 3; Quadra 22, com os lotes nºs 1 a 6; Quadra 23, com os lotes nºs 1 a 9; Quadra 24, com os lotes nºs 1 a 5; Quadra 25, com o lote nº 1 (único); Quadra 26, com os lotes nºs 1 a 7; Quadra 27, com os lotes 1 a 5; -- quadra 28, com os lotes nºs 1 a 6; Quadra 29, com os lotes nºs 1 a -- 11; Quadra 30, com os lotes nºs 1 a 13; quadra 31, com os lotes nºs -- 1 a 9; Quadra 32, com os lotes nºs 1 a 9; Quadra 33, com os lotes -- nºs 1 a 7; Quadra 34, com os lotes nºs 1 a 3; Quadra 35, com os lo -- tes nºs 1 a 7; quadra 36, com os lotes nºs 1 a 3; Quadra 37, com os -- lotes nºs 1 a 6; Quadra 38, com os lotes nºs 1 a 9; Quadra 39, com -- os lotes 1 a 3, aprovadas conforme constá do processo 17.163/28.186/ 82, alvará 1.100/82 sub 0705/81 de 29.12.1982, pela Prefeitura Muni -- cipal de Guarujá; sendo que o loteamento no seu todo, com uma área -- de 1.686.788,30m², foi assim distribuída:-- Logradouros públicos --- 164.820,00m²; Áreas Verdes (preserv.natural) 754.760,30m²; área para Edifícios Públicos 97.884,00m²; área dos lotes 669.324,00m²; área de Preservação Natural (lotes) 163.238,00m²; Club Náutico (canal) ----- 5.375,00m²; Plano Global de Int. Turístico 6.913,00m², de conformida -- de com o Decreto Municipal nº 2.926 do art. 86 e § 1º da lei 1.266 de 24.12.75, processo 09827/28186/81, alvará nº 0705/81, em 17.8.81, os -- quais ficam arquivados neste Cartório. Registrado por ----- -- Escrevente autorizado.- -- scg

Gulmar Quatrin

Av.8 10 de outubro de 1.983
Por Instrumento Particular de 13 de setembro de 1.983, o BANCO AUXILIAR DE INVESTIMENTOS S/A, tendo recebido a totalidade de seu crédito autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento da Av.02 acima.- Averbado por escrevente autorizado.-

Gulmar Quatrin

Av.09 11 de Julho de 1.985
Através do ofício nº 01533 datado de 10 de julho de 1.985, o Director de Portos e Costas do Ministério da Marinha, representado pelo Capitão de Mar e Guerra - Capi

continua no verso.--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DA SILVA JORDAO, protocolado em 17/09/2025 às 10:07, sob o número WGUA25701664503. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000861-74.2013.8.26.0223 e código 7RjZCbEB

matrícula

35.179

ficha

02

verso

tão dos Portos Sérgio Ribeiro de Vasconcellos, encaminhou a este Cartório cópia do termo de compromisso firmado pela loteadora Empreendimentos Imobiliários e Representações São Pedro Ltda. perante aquele Órgão, através do qual a mesma loteadora declara que: "a) reconhece que de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, as praias são bens públicos de uso comum do povo, não sendo portanto, passíveis de privatização; b) tendo em vista o que dispõem os artigos 320 e 323, do Regulamento para o Tráfego Marítimo, aprovado pelo Decreto nº 87648, de 24 de Setembro de 1982 e artigo 48 parágrafo único, alínea III, do Decreto nº 62860, de 18 de Junho de 1968, compromete-se a não impedir o acesso público às praias, nas direções longitudinal e transversal, em qualquer sentido, em toda a extensão do condomínio e/ou loteamento; c) compromete-se a efetuar, nos termos da Lei nº 4591, de 16 de Dezembro de 1964 e Decreto nº 55815, de 08 de Março de 1965, o lançamento da minuta da Convenção das restrições estabelecidas por este termo, bem como efetuar a sua averbação e das plantas delimitando as faixas de acesso público às praias, no Cartório do Registro de Imóveis, em casos de constituição de condomínios; d) compromete-se a fazer, por si e seus herdeiros ou sucessores, o presente termo sempre bom, firme e valioso; e) reconhece que o não cumprimento do disposto neste termo sujeita-a às penas da Lei." - Averbado por _____ Oficial. -

Av.10

08 de setembro de 1987

Por requerimento datado de 05 de agosto de 1987, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA, com sede em Guarujá-SP, no Sítio São Pedro, Estrada Guarujá-Bertioga, Km 16,8, inscrita no CEC/MF sob nº 49.735.319/0001-54, requereu a presente averbação para constar a retificação do registro do loteamento, efetuado sob nº 07 na presente matrícula, no que se refere a quadra nº 17 do loteamento "Sítio São Pedro", a qual é composta de 11 (onze) lotes numerados de 01 a 11, e não 08 lotes numerados de 1 a 8 como por engano constou no referido registro, de conformidade com a planta do loteamento arquivada neste Cartório; sendo em consequência o R.07 retro retificado quanto a este particular e ratificado em todos os seus demais termos e dizeres. Averbado por _____ Escrevente Autorizado.

Av.11

10 de setembro de 1987

Por Requerimento datado de 18 de Março de 1987, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA, acima qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que de conformidade com o Decreto Municipal nº 3.814/87, os lotes de terreno que encontram-se caucionados à Prefeitura Municipal de Guarujá, a que se refere a Av.04 retro, com exceção aos lotes de terreno nºs 09, 10 e 11 da quadra nº 17, foram substituídos pelos seguintes lotes de terrenos: - Quadra 17 Lotes 09 a 11; Quadra 26 - Lotes 01 a 07; Quadra 28 - Lotes 01 a 06; e Quadra 44 - Lote 01. Averbado por _____ Escrevente Autorizado.

Av.12

03 de abril de 1990

Por requerimento datado de 18 de janeiro de 1990, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA., com sede em Guarujá, Estado de São Paulo, no Sítio São Pedro, Estrada Guarujá-Bertioga, Km. 16,8, inscrita no C.G.C./M.F. sob nº 49.735.319/0001-54, requereu a presente averbação da retificação do Loteamento de nominado "SÍTIO SÃO PEDRO", registrado sob numero 07 acima, para ficar constando que, em virtude de dificuldades técnicas e topográficas para a execução das obras de infra-estrutura em parte do referido loteamento, a requerente procedeu a substituição parcial do projeto original, alterando as seguintes Quadras e Lotes: - - Quadra nº 01 - Lotes nºs. 01 e 02; Quadra nº 02 - Lotes nºs. 01 a 07; Quadra nº 03 Lotes nºs. 01 e 02; Quadra nº 04 - Lotes nºs. 01 a 06; Quadra nº 05 - Lotes nºs. 01 a 06; Quadra nº 06 - Lotes nºs. 01 a 08; Quadra nº 07 - Lotes nºs. 01 a 12; -

continua na ficha 03.....

BEL, ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

matrícula
35.179

ficha
03

Guarujá, 03 de abril de 1990

Quadra nº 08 - Lotes nºs. 01 a 04; Quadra nº 09 - Lotes nºs. 01 a 08; Quadra nº 10 Lotes nºs. 01 a 09; Quadra nº 11 - Lotes nºs. 01 a 06; Quadra nº 12 + Lotes nºs. 01 a 09; Quadra nº 13 - Lotes nºs. 01 a 16; Quadra nº 14 - Lotes nºs. 01 a 05; Quadra nº 15 - Lotes nºs. 01 a 04; Quadra nº 16 - Lotes nºs. 01 a 06; Quadra nº 17 - Lotes nºs. 01 a 11, tudo de conformidade com o novo memorial descritivo das referidas quadras e lotes e Plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do processo numero 10.492/28.186/88, alvará nº 1075/88 (subst.1100/82) em data de 30 de dezembro de 1988, documentos esses que ficam arquivados neste cartório, juntamente com o loteamento original, fazendo parte integrante do mesmo. Averbado por: *[assinatura]* escrevente autorizado. wfs

Av.13 03 de abril de 1990
Pelo mesmo requerimento datado de 18 de janeiro de 1990, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA., acima qualificada, requereu a presente averbação para ficar constando que o prazo a que se refere o artigo 4º do Decreto Municipal nº 2.926 de 03 de agosto de 1981, foi prorrogado, sucessivamente, por dois anos, a contar de 07 de novembro de 1989, através dos Decretos Municipais numeros 3.425 de 12 de novembro de 1984, 3.796 de 30 de dezembro de 1986, 4.149 de 28 de dezembro de 1988, este último retificado pelo Decreto nº 4.341 de 07 de novembro de 1989, tudo conforme fazem prova as xerox autenticadas das respectivas publicações que foram apresentadas. Averbado por: *[assinatura]* escrevente autorizado. wfs

Av.14 27 de novembro de 1991
Com base no Artigo 213, Parágrafo Primeiro (parte final) da Lei nº 6.015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, conforme requerimento datado de 18 de janeiro de 1990, de retificação do processo do loteamento denominado SÍTIO SÃO PEDRO, averbado sob nº 12 acima e que se encontra arquivado neste cartório, a QUADRA nº 14 do aludido loteamento passou a ter 04 (quatro) Lotes, sob nºs 01 a 04 e não como por engano constou na referida Averbação nº 12 acima que fica retificada quanto a esta particular e ratificada em seus demais termos e dizeres. Averbado por: *[assinatura]* Oficial. wfs

Av.15 20 de Junho de 1.993
Por requerimento datado de 24 de junho de 1993, da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA, acompanhado do Decreto Municipal nº 4.909, aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em 15 de junho de 1993, e publicado no Jornal "A Tribuna" de Santos, em 19 de junho de 1993, é feita a presente averbação para ficar constando o cancelamento total da caução objeto da Av.11 desta matrícula, sendo em consequência feito o desligamento de todos os lotes mencionados na referida Averbação, a qual fica cancelada. Averbado por: *[assinatura]* escrevente autorizado. 3p

Av.16 20 de Junho de 1.993
De conformidade com o Decreto Municipal nº 4.909 acima mencionado, ficam caucionados a Prefeitura Municipal de Guarujá, em substituição aos lotes liberados na Av. 15 acima, os seguintes lotes: Lote 01 da Quadra 18, e Lote 01 da Quadra 25, do loteamento Sítio São Pedro.- Averbado por: *[assinatura]* escrevente autorizado. JP

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DA SILVA JORDAO, protocolado em 17/09/2025 às 10:07, sob o número WGUA25701664503. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000861-74.2013.8.26.0223 e código 7RjZCbEB.

Av.17

20 de novembro de 2003

Por escritura de 18 de setembro de 2003, do 1o. Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 430, páginas 351/355 e requerimento datado de 05 de setembro de 2003, **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA.**, com sede em Guarujá-SP., no Sítio São Pedro, Estrada Guarujá-Bertioga, Km. 16,8, CNPJ/ME. no. 49.735.319/0001-54 e **CLÁUDIO LUIZ TOGNINI** e sua esposa **ALESSANDRA APARECIDA BERNARDO TOGNINI**, brasileiros, ele gerente comercial, ela administradora de empresas, RG. nos. 9.820.277-SSP-SP. e 17.896.895-X-SSP-SP., CIC. nos. 093.224.728-80 e .172.579.338-55, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei no. 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Avenida Armando Ferrentini no. 320, apto. 121, Aclimação, de comum acordo, retificaram a Escritura datada de 19.10.2001, livro 994, páginas 375, re-ratificada pela escritura de 13 de novembro de 2001, livro 996, páginas 499, ambas do 1o. Tabelionato de Notas de Guarujá-SP., registrada sob no. 01 na matrícula no. 88.760, para constar que, o lote no. 01 da Quadra no. 44, do loteamento SÍTIO SÃO PEDRO, destinado a hotel, está sujeito às condições restritivas impostas pela primeira nomeada, na qualidade de loteadora, conforme consta do exemplar do contrato padrão de compromisso de venda e compra referente ao aludido lote de terreno que fica arquivado neste cartório.

Averbado por:

Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto

wfs