

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Microfilmado

Microfilmado

JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

Matrícula N.º 51568

Matrícula N.º 51.568

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL **JARDIM DIPLOMATA**  
 CADASTRO  
 LOTE 23 QUADRA 15 RUA 36 N.º SETOR

FOLHA 1.-

**IMÓVEL:** O lote de terreno sob nº. 23 da quadra 15, do JARDIM -- DIPLOMATA, situado no município de Itanhaém, medindo 12,00ms. -- de frente, por 22,00ms. da frente aos fundos, encerrando a área de 264,00ms<sup>2</sup>; e se divide na frente, com a Rua 36; do lado direito de quem da frente olha para o lote, com o de nº. 25, nos fundos, com o de nº. 24, e, do lado esquerdo de quem da mesma frente olha para o lote, com o de nº. 21, fechando-se o perímetro. --

**PROPRIETÁRIOS:** ANTONIO ROMANO SCHINCARIOL, RG. nº. 2.071.384, -- CIC. 166.369.028, e sua mulher, DORACY GUADRINI SCHINCARIOL, -- RG. 6.002.046, brasileiros, proprietários, domiciliados em -- Tietê-SP, na Chácara Belvedere. --

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº. 10.703, neste Registro. -- Itanhaem, 21 de Novembro de 1.979. --  
 O Escrevente Habilitado \_\_\_\_\_ .O Oficial-Subst.

R. 1-51.568 -- Itanhaém, 21 de Novembro de 1.979. --  
 Nos termos da Escritura de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício, de 08 de Junho de 1.977, das notas do 2º Cartório de Tietê, livro 185, fls. 455/458, e Escritura de Retificação e Ratificação, de 13 de Setembro de 1.979, das mesmas notas, livro 196, fls. 120/127, e escritura de retificação e ratificação, de 7 de novembro de 1.979, das mesmas notas, livro nº. 194, fls. 236/238, os proprietários doaram o imóvel a CARLOS ALBERTO SCHINCARIOL, RG. 4.496.094, e CIC. nº. 619.958.198-91, brasileiro, domiciliado em Tietê-SP, na Chácara Belvedere, casado com Maria de Lourdes Betts Schincariol; LUIZ ANTONIO SCHINCARIOL, RG. 4.192.209 e CIC. nº. 283.397.908-34, brasileiro, domiciliado em Tietê-SP, na Rua José Rodrigues da Costa, nº. 321, casado com Cleusa Maria Tamer Schincariol; EDSON GUADRINI-SCHINCARIOL, RG. nº. 4.352.161, e CIC. nº. 555.834.408-30, brasileiro, domiciliado em Taguatinga-DF, na QNA-51, casa 27, casa do com Maria Emília Batoletto Schincariol; OSVALDO GUADRINI-SCHINCARIOL, RG. 5.073.153, CIC. 588.834.018-91, brasileiro, domiciliado em Taguatinga-DF, na QNA-12, Bloco A, aptº. 104, casado com Cecília Zamuner Schincariol; PAULO ROBERTO SCHINCARIOL, RG. 7.292.289, CIC. 793.445.778-20, brasileiro, solteiro, domiciliado em Tietê-SP, na Rua Dr. João José Rodrigues, nº. 136, todos industriais, e finalmente AMÉLIA MARIA SCHINCARIOL, RG. 8.797.593, CIC. 793.445.858-49, brasileira, solteira, estudante, domiciliada em Tietê, na Rua Dr. João José Rodrigues, nº. 136, sendo certo que os casados o são pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77; pelo valor estimado de R\$ 13.718,75. --

O Escrevente Habilitado \_\_\_\_\_ .O Oficial-Subst.

R. 2-51.568 -- Itanhaém, 21 de Novembro de 1.979. --  
 Nos termos das Escrituras referidas no R. 1, os doadores reservaram para si, o usufruto vitalício do imóvel, ficando expressamente consignado que, vindo a ocorrer o falecimento de qualquer um dos doadores, os direitos ao usufruto da parte do falecido -- crescerão automaticamente, em favor do conjuge sobrevivente. --  
 O Escrevente Habilitado \_\_\_\_\_ .O Oficial-Subst.

Av.3-51.568 -- Itanhaém, 21 de Novembro de 1.979. --  
 Procedo-se a esta averbação na presente matrícula, nos termos -- do requerimento de Doracy Guadrini Schincariol, datado de 16 de outubro de 1.979, para ficar constando o falecimento do usufrutuário Antonio Ramano Schincariol, ocorrido em 14 de Junho de 1.977, conforme provou com a certidão de óbito nº. 15.551, expedida em 14 de agosto de 1.979, pelo Cartório do Registro Civil -- do 20º Subdistrito - Jardim América, São Paulo - Capital, con-

Antecedentes dominiais

MATRÍCULA N.º  
51.568.-

FOLHA N.º

1v2.-

forme ficou estabelecido na referida escritura, o usufruto da parte do falecido fica acrescido em favor da requerente, nos termos do art. 740 do Código Civil Brasileiro.-  
O Escrevente Habilitado \_\_\_\_\_ .º Oficial-Subst. \_\_\_\_\_

Av.4-51.568 -- Itanhaém, 21 de Novembro de 1.979.-  
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Renúncia de Usufruto Vitalício, de 13 de Agosto de 1.979, das notas do 2º Cartório de Tietê, livro 196, fls. 38/40, para ficar constante o cancelamento do R. 2, em virtude de renúncia da usufrutuária sobrevivente, DORACY GUADRINI SCHINCARIOL, RG. 6.002.046, CIC. 166.369.028, brasileira, viúva, do lar, domiciliada em Tietê-SP, na Rua Dr. João José Rodrigues, nº. 138.-  
O Escrevente Habilitado \_\_\_\_\_ .º Oficial-Subst. \_\_\_\_\_

R. 5-51.568 -- Itanhaém, 21 de Novembro de 1.979.-  
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 28 de Setembro de 1.979, das notas do 1º Cartório de Itanhaém, livro 206, fls. 1-a 4v2., os proprietários CARLOS ALBERTO SCHINCARIOL, RG. 4.496.094, e sua mulher, MARIA DE LOURDES BETTE SCHINCARIOL, RG. 11.908.043, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores do CIC. nº. 619.958.198-91, do casal domiciliados em Tietê-SP, na Rua Bento Antonio de Moraes, nº. 203; LUIZ ANTONIO SCHINCARIOL, RG. 4.192.209 e sua mulher, CLEUSA MARIA TAMER SCHINCARIOL, RG. 4.661.108, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores do CIC. do casal sob nº. 283.397.908-54, domiciliados em Santo-André-SP, no Caminho do Pilar, nº. 1.381; EDSON GUADRINI SCHINCARIOL, RG. 4.352.161, e sua mulher, MARIA EMILIA BORTOLETTO SCHINCARIOL, RG. 6.180.159, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores do CIC. do casal sob nº. 555.834.408-30, domiciliados em Tietê-SP, na Chacara Belvedere; OSVALDO GUADRINI SCHINCARIOL, RG. 5.073.153, e sua mulher, CECILIA ZAMUNER SCHINCARIOL, RG. 8.943.881, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores do CIC. do casal sob nº. 588.834.018-91, domiciliados em Tietê-SP, na Chacara Belvedere; PAULO ROBERTO SCHINCARIOL, RG. 7.292.289, e CIC 793.445.778-20, solteiro, domiciliado em Tietê-SP, na Chacara Belvedere; e AMÉLIA MARIA SCHINCARIOL, solteira, RG. 8.797.593 e CIC. 793.445.858-49, domiciliada em Tietê-SP, na Chacara Belvedere, venderam o imóvel a MARCIO ANTONIO DOS REIS, brasileiro do comércio, RG. nº. 12.262.313, CIC. 473.560.308-53, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Cacilda Maria Pinheiro dos Reis, RG. nº. 9.990.559; GERALDO MARGELA PORTO PINHEIRO, brasileiro, corretor de imóveis, RG. 4.344.335, CIC. 376.169.608-63, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Eli Leite Pinheiro, RG. nº. 3.838.029; JOSÉ CLOVIS TESTA, brasileiro, solteiro, do comércio, RG. 4.777.510 e CIC. nº. 298.419.098-04; e BERNARDINO TESTA, brasileiro, dirigente sindical, RG. 3.248.044, CIC. 045.255.078-53 casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Nair Hipolito Testa, todos brasileiros, domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Engenheiro Andrade Junior, nº. 271, Belém, pelo preço de G\$ 2.000.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis).-  
O Escrevente Habilitado \_\_\_\_\_ .º Oficial-Subst. \_\_\_\_\_

R.6-51.568 -- Itanhaém, 01 de Setembro de 1980.  
Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, de 01 de Julho de 1980, os proprietários BERNARDINO TESTA, e sua mulher NAIR HIPOLITO TESTA, brasileiro, ele metálgico, ela do lar, RG 3.248.044 e 9.695.398, e CPF nº. ---

OBSERVAÇÕES

- continua na folha 02 -

Microfilmado

Microfilmado

Microfilmado

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Matrícula N.º  
Eletrônica de Imóveis  
51.568.

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL  
CADASTRO  
LOTE QUADRA RUA N.º SETOR

FOLHA  
2.

Matrícula N.º

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Microfilmado

045.255.078-53; GERALDO MAGELA PORTO PINHEIRO e sua mulher ELI LEITE PINHEIRO, brasileiros, ele corretor de imóveis, ela do lar, RG nº. 4.344.335 e 3.838.029, CIC nº. 376.169.608-63; MARCIO ANTONIO DOS REIS e sua mulher CACILDA MARIA PINHEIRO DOS REIS, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, RG nº.12.262.313 e 9.990.559, e CIC nº. 473.560.308-53, todos casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77; e JOSÉ CLOVIS TESTA, brasileiro, solteiro, comerciante, RG nº. 4.777.510 e CIC nº. 298.419.098-04; todos domiciliados em São Paulo-SP, a Rua Dr. João Ribeiro, nº. 245 - Penha, compromissaram o imóvel a VALDEMAR NITSCH, brasileiro, industrial, RG 8.133.681 e CIC nº. 033.725.538-53, casado em comunhão de bens, com Roselia Nitsch antes da Lei 6.515/77, sendo ela do lar; domiciliado à Rua Alberto da Silva, nº. 65, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de CR\$ 340.000,00, do qual foi pago na data do título, como sinal e principio de pagamento a quantia de CR\$34.000,00, e o restante do preço, no valor de CR\$306.000,00, será pago por meio de 50 prestações mensais, sucessivas e sem juros, sendo: 10 de CR\$ 3.800,00; 10 de CR\$ 4.800,00; 10 de CR\$6.000,00; 10 de CR\$ 7.500,00 e 10 de CR\$8.500,00, vencendo-se a primeira delas no dia 10 de Agosto de 1980, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, vencendo-se a última delas em 10 de setembro de 1984. (Emol. CR\$1.100,00; Est. CR\$200,00; Apos. CR\$165,00; total: CR\$1.485,00).  
O Escrevente Habilitado Maior \_\_\_\_\_ O Oficial \_\_\_\_\_

Av.7 - Itanhaém, 28 de Fevereiro de 1.986.-  
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra de 06 de Dezembro de 1.985, das notas do 1º Cartório de Itanhaém, livro 424, fls. 138, para ficar constando o casamento de JOSÉ CLOVIS TESTA com MARISA PAULA BAXUR TESTA, realizado em 13 de Dezembro de 1.980, sob o regime da comunhão de bens, conforme provou com a xerox da Certidão de Casamento nº 2.021, expedida na mesma data, pelo Cartório de Registro Civil do 12º Subdistrito-Cambuci, São Paulo.  
O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_

R.8 -- Itanhaém, 28 de Fevereiro de 1.986.-  
Nos termos da Escritura referida na Av.7, os proprietários MARCIO ANTONIO DOS REIS, RG. 12.262.313-SP e sua mulher CACILDA MARIA PINHEIRO DOS REIS, RG. 9.990.559-SP, CIC. do casal nº 473.560.308-53; GERALDO MAGELA PORTO PINHEIRO, RG. 4.344.335-SP e sua mulher ELI LEITE PINHEIRO, RG. 3.838.029-SP, CIC. do casal nº 376.169.608-63; BERNARDINO TESTA, RG. nº 3.248.044-SP e sua mulher NAIR HIPÓLITO TESTA, RG. 9.695.398-SP, CIC. do casal nº 045.255.078-53, todos casados no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77; e, JOSÉ CLOVIS TESTA, RG. 4.777.510-SP e sua mulher MARISA PAULA BAXUR TESTA, RG. 6.538.521-SP, casados no regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77, CIC. do casal nº 298.419.098-04, todos brasileiros, proprietários, domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Dr. João Ribeiro nº 245, venderam o imóvel a VALDEMAR NITSCH, brasileiro, da industria, RG. 8.133.681-SP, CIC. 033.725.538-53, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com Roselia Nitsch, domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Alberto da Silva nº 65, pelo preço de Cr\$ 340.000.-  
O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_

R.9 - Itanhaém, 15 de agosto de 2002.  
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 22 de janeiro de 2002, das notas do Tabelião de Peruibe-SP, livro 404, page. 273/274, os proprietários VALDEMAR NITSCH e sua mulher ROSELIA NITSCH (brasileira, do lar, RG. 8.133.680-SP), já qualificados, venderam o imóvel a ABDALA NASSER FERREIRA

Antecedentes dominiais

JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

ABUFUL, brasileiro, do comércio, RG. 26.976.351-X-SP, CPF. 185.052.588-94, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com TERESINHA SEREDA ABUFUL, brasileira, do comércio, RG. 34.316.566-1-SP, CPF. 185.052.078-07, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Manuel Ramos Paiva, 161, Catumbi, pelo preço de R\$ 4.000,00.  
O Escrevente Autorizado

R.10 - Itanhaém, 07 de fevereiro de 2003.

Nos termos da Escritura de Doação, de 30 de janeiro de 2003, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém-SP, livro 968, pags. 102/103, os proprietários qualificados no R.9, doaram o imóvel a JAMIL NASSER SEREDA ABUFUL, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. 33.689.358-9-SP, CPF. 337.834.158-02, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Manuel Ramos Paiva, 161, Catumbi, pelo valor estimado de R\$ 5.000,00.  
O Escrevente Autorizado

AV.11 - 51568 - Itanhaém, 04 de setembro de 2025.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0006559-43.2024.8.26.0224, no qual figuram como Exequente: OSMARIO DE JESUS ROCHA, CPF n.º 012.295.228-67 e como Executados: JNS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PAPÉIS LTDA, CNPJ n.º 18.818.291/0001-95 e JAMIL NASSER SEREDA ABUFUL, CPF n.º 337.834.158-02, emitida em 05 de agosto de 2025, pelo 3.º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 17/12/2024. Valor da Dívida: R\$ 62.895,12. Depositária: JNS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PAPÉIS LTDA. (Protocolo n.º. 551.741 - 05/08/2025).

O Escrevente Autorizado *João Augusto* . Selo Digital:  
1209153310000000711168251.

PARA SIMPLIFICAR O PROCESSO DE REGISTRO  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO