

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 1 de 9

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

CNM: 112540.2.0070345-57

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula

70.345

ficha

01

Guarulhos, 10 de

MAIO

de 19 90

IMÓVEL:- O apartamento sob nº 11, localizado no 1º andar ou - 2º pavimento do EDIFÍCIO DANUBIO, situado à Avenida Dona Eugênia Machado da Silva, nº 133, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, com a área útil de 141,406m², área comum de 33,3832142m², perfazendo a área total construída de 174,7882142m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 43,6043222m², ou seja, - 3,0176002%, nas demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito a UMA VAGA indeterminada na garagem coletiva do Edifício.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 083.12.62.0155.01.002-9.-

PROPRIETÁRIOS:- ERNESTO SZIRMAI, também conhecido por ERNEST-SZIRMAI ou ERNST SZIRMAI, industrial, RG. nº 2.015.989-SP, - CPF/MF. sob nº 010.352.408/82, e sua mulher WALTRAUD SZIRMAI, também conhecida por WALTRUD SZIRMAI, do lar, RG. nº 1.674. - 324-SP, CPF/MF. nº 011.642.628/40, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Almirante Noronha, nº 40, Jardim São Paulo, em São Paulo - Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 60.130, desta Serventia.-

O Esc. Aut.  (Geraldo B. Sterza).-

R-1. Em 10 de maio de 1.990.- TRANSMITENTE:- O ESPÓLIO de - WALTRAUD SZIRMAI, que também era conhecida e assinava WALTRUD SZIRMAI, (RG. nº 1.674.324-SP, CPF/MF. sob nº 011.642.628/40) falecida aos 20 de maio de 1.989, no estado civil de casada, - sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Ernest Szirmai, que também é conhecido e se assina Ernesto - Szirmai ou Ernst Szirmai.- **ADQUIRENTE:-** ERNESTO BIEGING SZIRMAI, brasileiro, solteiro, estudante, menor impúbere, nascido aos 31 de agosto de 1.974, (filho de Ernst Szirmai, e Waltraud Szirmai), residente e domiciliado na Rua Almirante Noronha, nº 40, Jardim São Paulo, em São Paulo - Capital. **TÍTULO:** Partilha.- **FORMA DO TÍTULO:-** Formal de Partilha datado de 20 de fevereiro de 1.990, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Francisco José Parahyba Campos, MM. Juiz de Direito Auxiliar da 2ª Vara da Família e Sucessões do Forum Regional I - Santana, da Comarca da Capital deste Estado, expedido nos Autos (Processo -

segue/verso:-

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57

matrícula

70.345

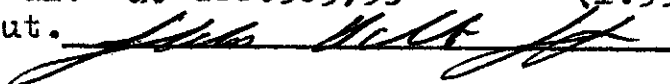
ficha

01

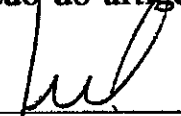
Verso

nº 1.863/89) de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de Waltraud Szirmai, que também era conhecida e assinava Waltrud Szirmai, cuja Partilha foi homologada por sentença proferida aos 07 de dezembro de 1.989, que transitou em julgado - aos 11 de dezembro de 1.989.- VALOR:- NCz\$ 4.843,82, referente ao imóvel objeto desta matrícula, atribuída ao adquirente-nomeado.-

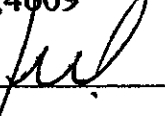
Valor Venal:- Cr\$ 286.969,53 (1.990).-

O Esc. Aut.  (Geraldo B. Sterza).-

AV - 2. Em 30 de outubro de 1.997. Pela mesma escritura mencionada no R-3 e certidão expedida em 21 de março de 1.995, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito e Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, extraída do Livro B-078, fls. 092, termo n.º 8954, é feita a presente para constar que, o proprietário, ERNESTO BIEGING SZIRMAI, contraiu matrimônio com CLEUCIONY CARDOSO LEAL, que passou a assinar CLEUCIONY CARDOSO LEAL SZIRMAI, tendo os mesmos adotado o regime da separação de bens, por imposição do artigo n.º 258, parágrafo único, inciso III, do Código Civil Brasileiro.

O OFICIAL 

R - 03. Em 30 de outubro de 1.997. Por escritura de 17 de outubro de 1.997, Livro 735, fls. 141/143, do 2º Serviço Notarial desta Comarca, o proprietário, ERNESTO BIEGING SZIRMAI, industrial, RG. n.º 15.788.839-SP, CPF/MF. n.º 183.475.718-56, assistido de sua mulher, CLEUCIONY CARDOSO LEAL SZIRMAI, do lar, RG. n.º 34.613.037-2-SP, CPF/MF. n.º 276.561.548-92, com quem é casado sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, por imposição do artigo n.º 258, parágrafo único, inciso III, do Código Civil Brasileiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Engenheiro Sílvio Alvim Soares, n.º 825, Atibaia, neste Estado, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 50.000,00, à ADALBERTO LUIZ GORGULHO, ferramenteiro, RG. n.º 8.119.201-SP, CPF/MF. n.º 012.094.148-13, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com DIRCE TORELLI GORGULHO, do lar, RG. n.º 13.209.560-SP, CPF/MF. n.º 012.094.148-13, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Dona Eugênia Machado da Silva, n.º 133, aptº 11, bairro de Vila Galvão, nesta Cidade. Valor Venal: 55.998,4609 - **UFIR.**

O OFICIAL 

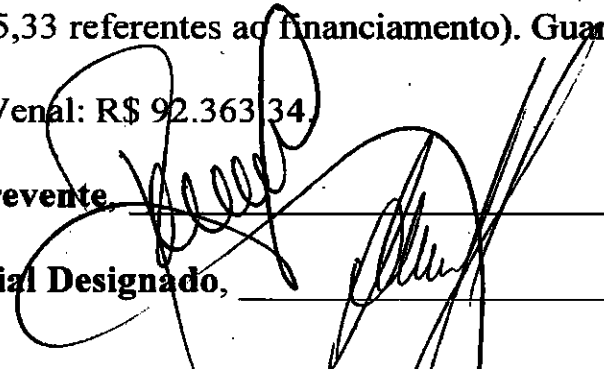
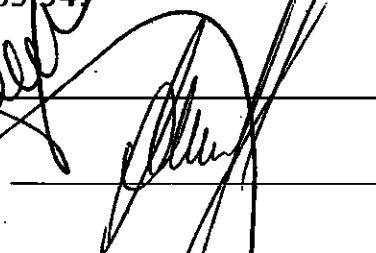
segue na ficha 02

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 3 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**matrícula
70.345ficha
02

R - 04. VENDA E COMPRA - Protocolo n. 262.162, em 13/02/2009. Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta Cidade, aos 09 de fevereiro de 2009, os proprietários **ADALBERTO LUIZ GORGULHO**, brasileiro, ferramenteiro, RG nº. 8119201-SSP/SP, CPF/MF nº. 012.094.148-13, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, e sua mulher **DIRCE TORELLI GORGULHO**, brasileira, do lar, RG nº. 13209560-SSP/SP, CPF/MF nº. 029.535.378-30, residentes e domiciliados na Avenida Dona Eugenia M da Silva, nº. 133, ap 11, Vila Galvão, nesta Cidade, venderam este imóvel à **PAULA REGINA BOTARO**, brasileira, solteira, maior, coordenadora, RG nº. 219488915-SSP/SP, CPF/MF nº. 152.622.648-08, residente e domiciliada na Rua Gal Benjamin Lamarão, nº. 48, Jaçana, em São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 157.000,00, (sendo: R\$ 7.000,00 referentes aos recursos próprios; R\$ 24.954,67 referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS; e, R\$ 125.045,33 referentes ao financiamento). Guarulhos, 06 de março de 2009.

Valor Venal: R\$ 92.363,34.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 05. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA - Protocolo nº. 262.162, em 13/02/2009. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-04 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida a proprietária **PAULA REGINA BOTARO**, solteira, já qualificada, no valor de R\$ 125.045,33, a ser amortizado em 240 prestações mensais e

segue no verso

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57

matrícula

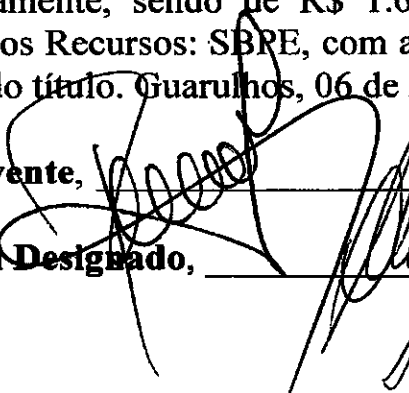
70.345

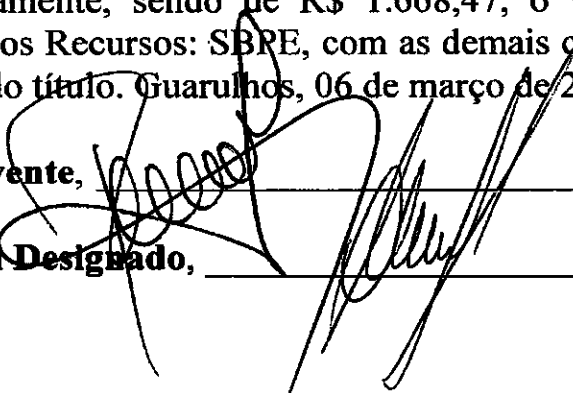
ficha

02

verso

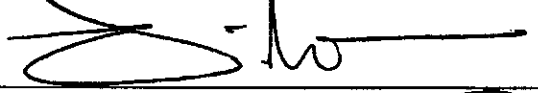
consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira parcela em 09 de março de 2009, com taxa anual de juros nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, respectivamente, sendo de R\$ 1.668,47, o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: SBRE, com as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 06 de março de 2009.

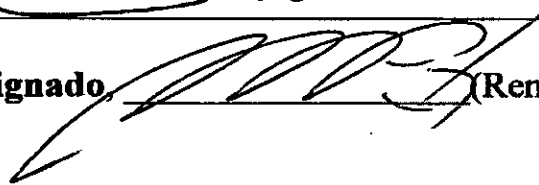
O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV.06 / 70.345 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Em 11 de junho de 2014 - Protocolo 363.532 de 30/05/2014

Nos termos do instrumento particular firmado em 12/05/2014, na cidade de São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R- 05, considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena à devedora fiduciante.

Escrevente,  (Vivian Ribeiro Prado)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.07 / 70.345 - COMPRA E VENDA
Em 11 de junho de 2014 - Protocolo 363.532 de 30/05/2014.

Pelo instrumento particular firmado em 12 de maio de 2014, em São Paulo - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **PAULA REGINA BOTARO**, residente e domiciliada neste Município, na Praça Marisa Marques, 85,

segue na ficha 03

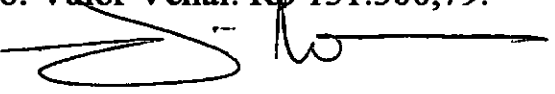
Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 5 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
70.345ficha
03**CNS 11254-0**

Apartamento 73 A, Vila Rosália, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 315.000,00, a **KELEN REGINA MONGUINI DE PAULA**, brasileira, advogada, RG 24.288.613-9-SSP/SP, CPF/MF 185.875.808-41, e seu marido **FRANCISCO SILVA DE PAULA**, brasileiro, gerente de contas, RG 28.417.744-1-SSP/SP, CPF/MF 263.511.128-69, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Doutor Afrodísio Vidigal, 248, Vila Maria Alta. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 140.000,00 com recursos próprios; R\$ 175.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 131.300,79.

Escrevente,  (Vivian Ribeiro Prado)Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)**R.08 / 70.345 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 11 de junho de 2014 - Protocolo 363.532 de 30/05/2014.

Pelo Instrumento Particular mencionado no R.07 os proprietários **KELEN REGINA MONGUINI DE PAULA**, e seu marido **FRANCISCO SILVA DE PAULA**, já qualificada, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO CITIBANK S/A**, CNPJ/MF 33.479.023/0001-80, com sede na Avenida Paulista, 1.111, 2º Andar, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R\$ 183.551,26, sendo R\$ 175.000,00 destinados ao pagamento do preço de venda e R\$ 8.551,26 às despesas acessórias ao financiamento, que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 12/06/2014. Juros: taxa nominal de 7,91% a.a, e efetiva de 8,20% a.a, sendo de R\$ 1.818,31 o valor total da primeira prestação. Prazo de carência de 15 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 398.000,00. As partes subordinam-se às condições e cláusulas constantes

segue no verso

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57

matrícula

70.345

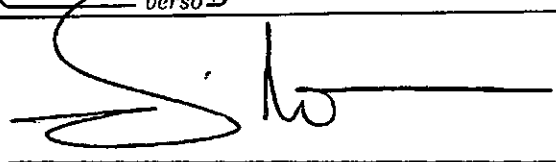
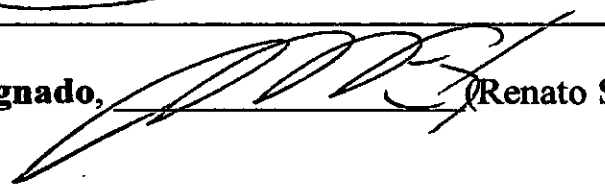
ficha

03

verso

CNS 11254-0

do título.

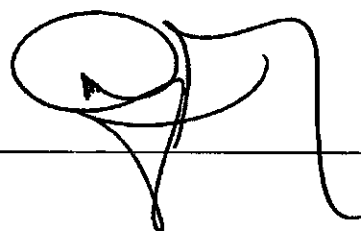
Escrevente,  (Vivian Ribeiro Prado)Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)**AV. 09 / 70.345 - INDISPONIBILIDADE**

Em 30 de setembro de 2021 - Protocolo 492.242 de 28/09/2021

Selo Digital: 112540331DT000431317YN21F

Conforme comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 27/09/2021, referente ao ofício 202109.2710.01835419-IA-560, expedido nos autos do processo 01581003320085010030, em que figura como solicitante 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ e Instituição Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - RJ, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de BANCO CITIBANK S A, CNPJ 33.479.023/0001-80, credor fiduciário.**

Escrevente

Gabriel Olivotto Ramos Maltez **AV.10 / 70.345 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**

Em 31 de janeiro de 2022 - Protocolo 497.904 de 03/01/2022, reingresso em 17/01/2021.

Selo Digital: 112540331BM000478210QE22G

Conforme comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 06/10/2021, referente ao ofício 202110.0612.01851839-PA-041, (Ofício de Origem 202109.2710.01835419-IA-560), expedido nos autos do processo 01581003320085010030, requerida pela 30ª Vara do Trabalho do Rio de

continua na ficha 04

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 7 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254.0

matrícula

70.345

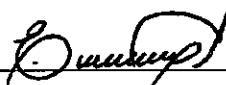
ficha

04

Janeiro-RJ, procede-se a presente averbação para constar que foi levantada a indisponibilidade dos bens do BANCO CITIBANK S/A, CNPJ 33.479.03/0001-80, ficando consequentemente, cancelada a AV.09.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

**AV.11 / 70.345 - CISÃO**

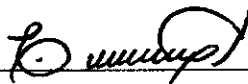
Em 31 de janeiro de 2022 - Protocolo 497.904 de 03/01/2022, reingresso em 17/01/2021.

Selo Digital: 112540331QF000478212ER229

Nos termos do instrumento particular firmado em 16 de novembro de 2020, em São Paulo-SP, e conforme as Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 31 de outubro de 2017, em São Paulo-SP, arquivadas sob números 72.825/18-2 e 72.823/18-5, em sessão de 08 de fevereiro de 2018 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, é feita a presente para constar que em razão da cisão parcial o patrimônio do **BANCO CITIBANK S/A** foi vertido ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, NIRE 35.3.0002397-8, com sede Praça Alfredo de Souza Aranha, 100 - Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

**AV.12 / 70.345 - PENHORA**

Em 07 de agosto de 2024 - Protocolo 548.737 de 19/07/2024.

Selo Digital: 112540331KF000843021RV248

Nos termos da certidão eletrônica datada de 19 de julho de 2024, relativa ao auto ou termo da penhora de 14/06/2024, nos autos da Execução Civil 0024027-54.2023.8.26.0224, da 8ª Vara Cível desta Comarca, movida por **CONDOMINIO EDIFICIO DANUBIO**, CNPJ 54.788.724/0001-70, em

continua no verso

Protocolo: 548737 - Matrícula: 70345 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0070345-57

matrícula	ficha
70.345	04
	verso

112540.2.0070345-57

Guarulhos, 07 de agosto de 2024.

face da devedora fiduciante **KELEN REGINA MONGUINI DE PAULA**, CPF 185.875.808-41, e de **FRANCISCO SILVA DE PAULA**, CPF 263.511.128-69, foi penhorado o direito de devedora fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 35.407,53, sendo nomeada depositária a executada **KELEN REGINA MONGUINI DE PAULA**.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 09/08/2024 às 15:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024027-54.2023.8.26.0224 e código UDBV2H19.

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 70345 , do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 7 de agosto de 2024.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

O selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 548737

1125403C3GC000843020CL241

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).