

O.N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -Valide aqui matrícula
este documento **11769**ficha
01

Guarujá, 20 de Julho de 19 78

Imóvel:- O apartamento nº42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do "EDIFÍCIO VIRGINIA"-Bloco "B", sito à Rua Dois nº152, no Jardim Te jereba, nesta cidade e comarca de Guarujá, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria poço do elevador e área de ventilação; de um lado com o apartamento nº44 do bloco "A"; do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos com espaço da área de recuo posterior, tendo a área útil de 173,000000ms2., área comum de 101,983840ms2., na qual se inclui uma vaga na garagem coletiva, para guarda de um automóvel de passeio, num total de 274,983840ms2. e fração ideal de 6,500800% ou 72,158880ms2. do todo, estando cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nºZL-0014/022/000.-

Proprietária:- CONSTRUTORA RODOLPHO NIRO LTDA., com sede em São Paulo, a Av. Angelica nº501 - 14º andar, conjunto 1.401, inscrita no CGC/MF sob nº60.945.110/0001-58.-

Registro Anterior:- Matrícula nº9.147, desta circunscrição.-

Oficial:

R.1/ 11.769

20 de julho de 1.978

Pelo instrumento particular de 23 de junho de 1978, com força de escritura pública, de acordo com o disposto no art.61 § 5º da Lei nº... 4.380, de 21-08-1964, alterada pela Lei nº5.049, de 29-06-1966, a proprietária acima qualificada vendeu o imóvel à ORLANDO CRUZ, brasileiro engenheiro-mecânico, RG.nº3.341.482, inscrito no CPF/MF sob nº093.718.. 778-04 e s/mulher HELENA BALAGUER CRUZ, brasileira, professora, RG.nº... 3.785.810, inscrita no CPF/MF sob nº476.154.788-04, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santo André-Sp., à Rua Dona Carlota nº242-aptº.82, pelo preço de CR\$1.300.000,00.- Registrado por: Oficial.-

R.2/ 11.769

20 de julho de 1.978

Pelo instrumento particular de 23 de junho de 1978, acima citado, os adquirentes supra qualificados hipotecaram o imóvel ao BANCO FRANCÊS E ITALIANO PARA A AMÉRICA DO SUL S/A.-SUDAMERIS, com sede em São Paulo à Rua Bela Vista nº739, inscrito no CGC/MF sob nº60.942.638/0001-73, para garantia da dívida de CR\$292.941,31-equivalente n/data a 1.146,94534 UPCs. do B.N.H., a ser pago no prazo de 60 meses, em prestações mensais e consecutivas de CR\$8.787,42, pelo sistema de amortizações constantes, calculadas em conformidade com as disposições da RC.01/77 do Banco Nacional da Habitação, à taxa nominal de juros de 10%a.a., correspondendo à taxa efetiva de 10,472%a.a., vencendo-se a primeira em. 23-07-1978 e decrescendo as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é de CR\$46,78 e demais condições constantes do título.- Registrado por: Oficial.

Av.3/ 11.769

20 de julho de 1.978

Pelo instrumento particular de 23 de junho de 1978, o BANCO FRANCÊS E ITALIANO PARA A AMÉRICA DO SUL S/A.-SUDAMERIS, dá em caução, ao Ban-

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>



matrícula

11769

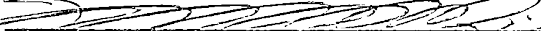
ficha

01

verso


Valide aqui

este documento

o Nacional da Habitação (BNH), todos os seus direitos creditórios decorrentes do referido contrato, do mesmo valor e vencimentos já citados. - Averbado por: , Oficial. -

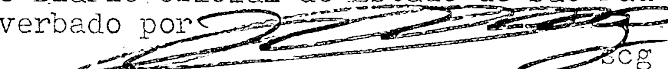
Av.4/11.769

31 de Julho de 1.981

Por instrumento particular de 8 de novembro de 1979, o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, BNH., autorizou o cancelamento da Caução, objeto do Av.3. Averbado por  Escrevente autorizado. - scg


Av.5/11.769

31 de Julho de 1.981

Por instrumento particular de 22 de fevereiro de 1980, o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, atual denominação do Banco Francês e Italiano para a América do Sul S/A, Sudameris, requereu a presente averbação, para ficar constando a alteração da denominação, conforme xerox da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 1979, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 2 de agosto de 1979. Averbado por  Escrevente autorizado. - scg

Av.6/11.769

31 de Julho de 1.981

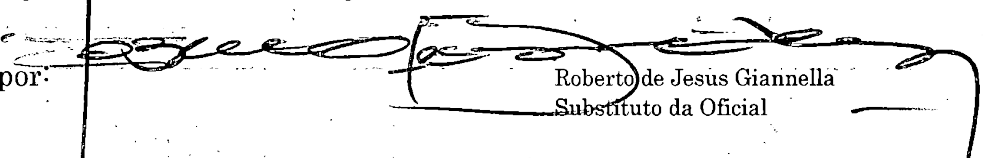
Por instrumento particular de 22 de fevereiro de 1980 o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel acima, objeto do R.2. Averbado por  Escrevente autorizado. - scg

Av.07

27 de março de 2014

Conforme Formal de Partilha, adiante mencionado, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0014-022-026, conforme certidão de valor venal expedida via Internet em 10 de março de 2014. [Prenotação nº 344.003 de 05/03/2014].

Averbado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

Av.08

27 de março de 2014

Conforme Formal de Partilha, adiante mencionado, é feita a presente averbação, para ficar constando o falecimento de ORLANDO CRUZ, ocorrido em 20 de fevereiro de 2013, conforme cópia da certidão de óbito, matrícula nº 116467.01.55.2013.4.00183.108.0111008-37, expedida pelo Oficial do Registro Civil de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito de Santo André - SP, em 04 de março de 2013. [Prenotação nº 344.003 de

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

11.769

02

Guarujá, 27 de março de 2014

05/03/2014].

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

R.09

27 de março de 2014

Conforme Formal de Partilha, extraído dos autos do Arrolamento, processo nº 0008990-16.2013.8.26.0554, dos bens deixados em virtude do falecimento de **ORLANDO CRUZ**, (CPF/MF. nº 093.718.778-04), expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Santo André – SP, em 29 de novembro de 2013, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$209.250,63, foi **PARTILHADO** à viúva-meeira, **HELENA BALAGUER CRUZ**, brasileira, aposentada, RG. nº 3.785.810-5, CPF/MF. nº 476.154.788-04, residente e domiciliada na Rua Antônio Bastos nº 155, apto. 121 – Bairro Vila Bastos, Santo André – SP; e aos herdeiros filhos, **LUIZ GUSTAVO BALAGUER CRUZ**, brasileiro, solteiro, médico, RG. nº 15.116.627, CPF/MF. nº 260.251.208-70, residente e domiciliado na Rua Bartira nº 1099, apto. 111, Bairro Perdizes, São Paulo – SP; e **JAMILE BALAGUER CRUZ**, brasileira, solteira, administradora de empresas, RG. nº 17.589.594, CPF/MF. nº 166.725.618-11, residente e domiciliada na Rua Itacema nº 217, apto. 12, Bairro Itaim Bibi, São Paulo – SP, na proporção de 50% à viúva-meeira, e 25% à cada herdeiro. (valor venal de 2014 – R\$220.924,93). [Prenotação nº 344.003 de 05/03/2014].

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

Av.10

02 de outubro de 2014

Casamento – Por escritura de 15 de setembro de 2014, do livro 695, págs. 359/363, e escritura de aditamento retificativo datada de 24 de setembro de 2014, do livro 702, pág. 27, ambas do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, é feita a presente averbação para ficar constando o **casamento** de **LUIZ GUSTAVO BALAGUER CRUZ**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>



| | | |
|----------------------------|-----------|-------|
| Valide aqui este documento | Matrícula | Ficha |
| | 11.769 | 02 |
| | | Verso |

com VÂNIA DECLAIR COHEN, os quais não alteraram os nomes, realizado em 28/12/2013, sob o regime de comunhão parcial de bens, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento matriculada sob nº 115048.01.55.2013.2.00075.049.0006787-15, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 19º. Subdistrito – Perdizes – comarca de São Paulo, Capital, em 28/12/2013. [Prenotação nº 349.622, de 16/09/2014].

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

jp

R.11

02 de outubro de 2014

Compra e Venda Pela mesma escritura de 15 de setembro de 2014, e escritura de aditamento retificativo datada de 24 de setembro de 2014, **HELENA BALAGUER CRUZ**, brasileira, viúva, aposentada, RG nº 3.785.810-5-SSP-SP e CPF/MF nº 476.154.788-04, residente e domiciliada em Santo André-SP, na Rua Antonio Bastos nº 155, ap. 121, Vila Bastos; **LUIZ GUSTAVO BALAGUER CRUZ**, brasileiro, médico, RG nº 15.116.627-SSP-SP e CPF/MF nº 260.251.208-70, consentido por sua esposa **VÂNIA DECLAIR COHEN**, brasileira, médica, RG nº 12.252.337-4-SSP-SP e CPF/MF nº 043.999.628-79, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Mendonça Furtado nº 665, e **JAMILE BALAGUER CRUZ**, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, RG nº 17.589.594-SSP-SP e CPF/MF nº 166.725.618-11, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua Itacema nº 217, ap. 12, Itaim Bibi, **venderam** o imóvel desta matrícula, a **ROSANA CASTAGNOLI COSTA NEVES PAOLIELLO**, brasileira, escrevente, RG nº 12.748.349-SSP-SP e CPF/MF nº 221.947.648-01, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **PEDRO PAULO PAOLIELLO**, brasileiro, gerente de produção, RG nº 11.536.349-SSP-SP e CPF/MF nº 032.049.848-42, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua Irmãos Pila nº 468, Vila Mazzei, e a **MARIA ELENA CASTAGNOLI COSTA NEVES**, brasileira, viúva, Tabeliã, RG nº 3.369.580-5-SSP-SP e CPF/MF nº

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

11.769

03

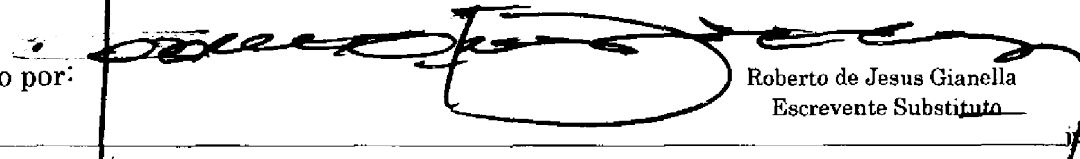
Guarujá, 02 de

outubro

de 2014

154.316.488-96, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Avenida Nova Cantareira n° 1076, ap. 11, Tucuruvi, pelo preço de R\$320.000,00, na proporção de 2/3 a Rosana Castagnoli Costa Neves Paoliello, e 1/3 a Maria Elena Castagnoli Costa Neves. A presente venda é feita com a *cláusula resolutiva*, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil. (valor venal 2014 – R\$220.924,93). [Prenotação n° 349.622, de 16/09/2014].

Registrado por:

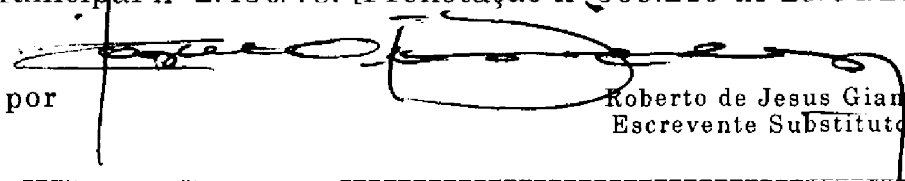

 Roberto de Jesus Giannella
 Escrevente Substituto

AV.12

9 de maio de 2016

Denominação de Logradouro - De conformidade com a Lei 6015/73, artigo 167, inciso II, alínea 13, é feita a presente averbação para constar que a Rua Dois, é atualmente denominada Rua Marivaldo Fernandes, conforme Decreto Municipal n° 2.436/78. [Prenotação n° 366.215 de 25/04/2016]

Averbado por


 Roberto de Jesus Giannella
 Escrevente Substituto

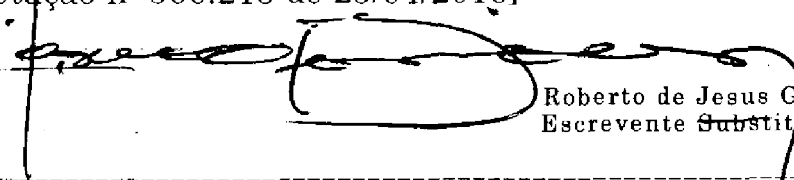
w w s

AV.13

9 de maio de 2016

Cancelamento de Cláusula Resolutiva – Por instrumento particular datado de 13 de abril de 2016, HELENA BALAGUER CRUZ, já qualificada, autorizou a presente averbação para ficar constando que foi cumprida a obrigação do pagamento pactuada na escritura registrada sob n° 11 supra, ficando *sem mais nenhum efeito* a cláusula resolutiva ajustada entre as partes. [Prenotação n° 366.215 de 25/04/2016]

Averbado por


 Roberto de Jesus Giannella
 Escrevente Substituto

w w s

AV.14. Protocolo n° 464.227 de 01 de agosto de 2023. **Retificação de RG.** Por escritura pública lavrada em 15 de maio de 2018 no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 22° Subdistrito de Tucuruvi da Comarca de São Paulo-SP, livro 1.978, pág. 177/180, recepcionada eletronicamente sob n° AC002668350, instruída com documento probatório, procedo à presente averbação

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>

Valide aqui
este documento

Matrícula

11.769

Ficha

03

Verso

para constar que ROSANA CASTAGNOLI COSTA NEVES PAOLIELLO é portadora da cédula de identidade RG nº 12.748.340-8 -SSP/SP. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$35,73. Guarujá, 18 de agosto de 2023. Selo digital nº 120469331OG000436483CI239.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.15. Protocolo nº 464.227 de 01 de agosto de 2023. **Doação.** Por escritura pública lavrada em 15 de maio de 2018 no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito de Tucuruvi da Comarca de São Paulo-SP, livro 1.978, pág. 177/180, recepcionada eletronicamente sob nº AC002668350, **MARIA ELENA CASTAGNOLI COSTA NEVES**, já qualificada, **doou** da quota disponível sua parte ideal de 1/3 do imóvel matriculado a sua filha e genro, **ROSANA CASTAGNOLI COSTA NEVES PAOLIELLO**, brasileira, escrevente extrajudicial, RG nº 12.748.340-8-SSP/SP, CPF/MF nº 221.947.648-01, e seu marido **PEDRO PAULO PAOLIELLO**, brasileiro, supervisor de processamento de dados, RG nº 11.536.349-SSP/SP, CPF/MF nº 032.049.848-42, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 residentes e domiciliados na Rua Nogueira Acioli nº 265, ap. 02, Jardim São Paulo, São Paulo-SP, atribuindo o valor de R\$93.390,29. Valor venal - 2023 - proporcional - R\$126.004,75. Emolumentos cobrados pelo ato R\$1.784,06. Guarujá, 18 de agosto de 2023. Selo digital nº 120469321IO000436484DQ23W.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.16. Protocolo nº 485.995 de 30 de dezembro de 2024. **Doação em Pagamento.** Por escritura pública de 27 de dezembro de 2024 lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre-RS (livro 633, fls. 115/118), **ROSANA CASTAGNOLI COSTA NEVES PAOLIELLO**, e seu marido **PEDRO PAULO PAOLIELLO**, já qualificados, **transmitiram por doação em pagamento** a propriedade do imóvel matriculado, avaliado em R\$385.815,75 (trezentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e setenta e cinco centavos), a **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA ÁREA NOTARIAL E REGISTRAL - COOPNORE**, CNPJ nº 07.714.057/0001-00, com sede na Rua General Andrade Neves nº 14, cj. 201, Centro Histórico, Porto Alegre-RS, em pagamento de uma dívida de igual valor. Valor Venal / 2024 - R\$395.062,93.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>

CNM: 120469.2.0011769-82



O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui este documento

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 046-9

Matricula

Ficha

11.769

04

Guarujá, de 14 de janeiro de 2025 de

Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.059,28. Guarujá, 14 de janeiro de 2025. Selo digital nº 120469321000000088965125Z.

Registrado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



**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

Valide aqui
este documento**CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
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\$ 45,88 |
| Ao Estado: | R\$ 13,04 |
| Ao IPESP: | R\$ 8,92 |
| Ao Reg.Civil: | R\$ 2,41 |
| Ao TJSP: | R\$ 3,15 |
| Ao Município: | R\$ 0,92 |
| Ao MPSP: | R\$ 2,20 |
| Total: | R\$ 76,52 |

Certidão expedida às 09:07:32 horas do dia 24/02/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por
30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1204693C3000000100459226Y.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AYL2K-2YG38-6BHJF-D2BLC>