

IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIALValide aqui  
este documento

Matrícula

93200

Ficha

01

Guarujá, 07 de fevereiro de 2006

**Imóvel:** Apartamento Duplex n° 41, localizado no 4° andar e parte na cobertura do "EDIFÍCIO SANTA RITA DE CÁSSIA", situado na Rua Uruguai n° 549, no loteamento denominado Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a área privativa de 238,720m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de 146,439m<sup>2</sup>, a área comum de garagem de 10,31m<sup>2</sup>, encerrando a área total construída de 395,469m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e demais coisas e partes comuns do condomínio de 36,0562%, cabendo o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva, localizada no andar térreo do edifício, em lugar individual e indeterminado, para estacionamento de um automóvel de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob n° 3-0261-011-004.

**Proprietário:** JOSÉ AUGUSTO CARDOSO E SILVA, comerciante, casado com MARIA ESTHER DE SOUZA E SILVA, de prendas do lar, sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial datada de 02/09/1955 do 3° Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 533, fls. 89v°, registrada aos 19/06/1980, sob n° 2.477 no livro 03 - Registro Auxiliar do 15° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, ambos brasileiros, RG. n°s. 1.615.018-SSP/SP, e 2.819.877-SSP/SP, CPF/MF n°s. 010.540.908-15 e 156.892.198-51, respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Bartolomeu Feio n° 779 - Brooklin.

**Registro Anterior:** R.04 datado de 13 de janeiro de 1987, (aquisição), e R.09 datado de 23 de abril de 1991,

-----  
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>

Valide aqui  
este documento

Matrícula

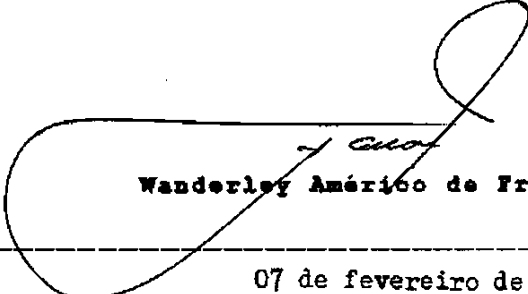
**93200**

Ficha

**01**

Verso

(especificação de condomínio), ambos na matrícula nº 2.605, deste Cartório.

**Escrevente Substituto**
  
 Wanderley Américo de Freitas

WWS

**R.01**

07 de fevereiro de 2006

Por escritura datada de 13 de janeiro de 2006, lavrada no Cartório do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica (Tabelionato de Notas) da Comarca de Guarujá-SP., livro 1066, página 321, **JOSÉ AUGUSTO CARDOSO E SILVA** casado com **MARIA ESTHER DE SOUZA E SILVA**, já qualificado, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **WALTER ALEXANDER KIRSPEL III**, norte americano, analista de sistemas aposentado, e sua esposa **SELMA APARECIDA DA SILVA KIRSPEL**, brasileira, de prendas do lar, RG. nº 19.669.039-0-SSP/SP, CPF/MF nºs 231.988.468-89 e 067.934.408-02, respectivamente, casados no regime da comunhão parcial de bens, nos Estados Unidos da América, conforme as leis vigentes naquele país, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Uruguai nº 549 - Cidade Atlântica, pelo preço de **R\$210.000,00. (Valor venal de 2005 - R\$289.665,86).**

**Registrado por**
  
 Wanderley Américo de Freitas  
 Escrevente Substituto

WWS

**R.02**

15 de abril de 2009

Por escritura de 06 de abril de 2009. do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP. do livro 565, págs. 391/394, **WALTER ALEXANDER KIRSPEL III** e sua esposa **SELMA APARECIDA DA SILVA KIRSPEL**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, a

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>

IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIALValide aqui  
este documento

Matricula

Ficha

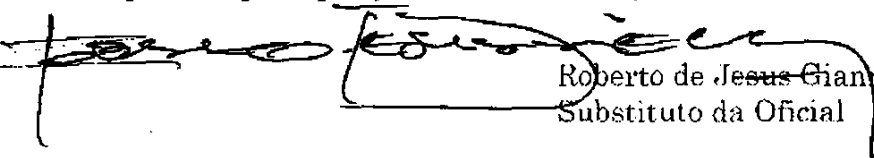
93.200

02

Guarujá, 15 de abril de 2009

LARISSA GASTALDELLO ZAMBELO, brasileira, solteira, maior, turismóloga, RG. nº 33.549.046-3-SSP-SP e CPF/MF nº 325.587.788-11, e a LAIO GASTALDELLO ZAMBELO, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. nº 34.939.922-0-SSP-SP e CPF/MF nº 383.263.858-08, residentes e domiciliados na Rua Euclides da Cunha nº 190, apto. 44, Vila Euclides, em São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$220.000,00. (valor venal 2009 R\$339.782,77)

Registrado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

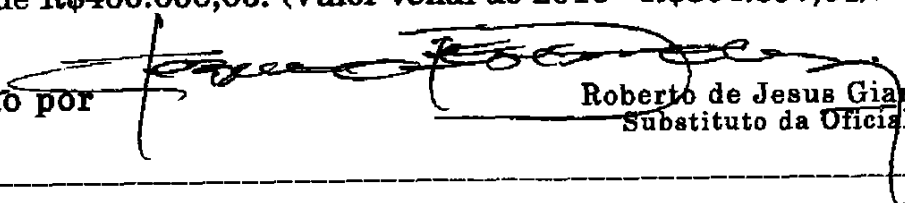
jp

## R.03

02 de agosto de 2010

Por Instrumento Particular datado de 21 de julho de 2010, com força de escritura pública, (SFH) LAIO GASTALDELLO ZAMBELO; e LARISSA GASTALDELLO ZAMBELO, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP., na Rua Domiciano Rossi nº 139, apto. 21, Chácara Inglesa, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a SIENNY DA COSTA MONTEIRO, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, RG. nº 20.843.105-SSP/SP, CPF/MF nº 147.033.528-00, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua Lutecia nº 1078, Vila Carrão, pelo preço de R\$400.000,00. (Valor venal de 2010 - R\$354.897,81).

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

WWS

## R.04

02 de agosto de 2010

Pelo mesmo Instrumento Particular datado de 21 de julho de 2010, SIENNY DA COSTA MONTEIRO, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, de acordo com a Lei 9514/97, ao BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, para a garantia da dívida de R\$160.000,00, a ser paga em 360 meses, sendo o valor do encargo

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>

Valide aqui  
este documento

Matrícula

93.200

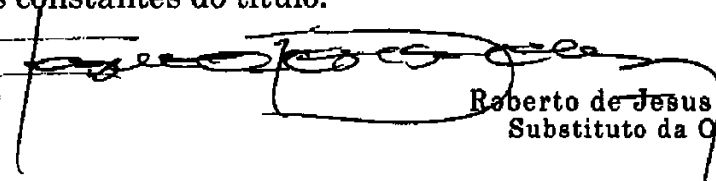
Ficha

02

Verso

mensal inicial de R\$1.807,08, já acrescido dos respectivos juros e demais despesas, com vencimento previsto para 21/08/2010, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

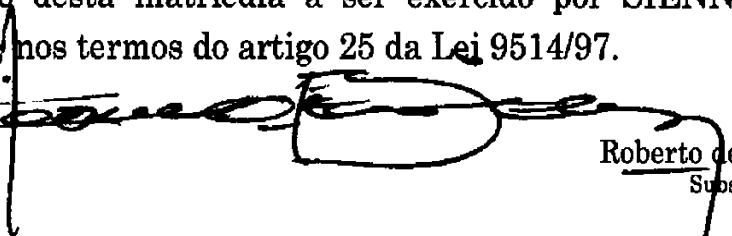
wws

Av.05

30 de novembro de 2011

Por instrumento particular datado de 04 de novembro de 2011, o BANCO BRADESCO S/A autorizou o cancelamento da alienação fiduciária (objeto do R.04 supra) no valor de R\$160.000,00, voltando o domínio pleno do imóvel objeto desta matrícula a ser exercido por SIENNY DA COSTA MONTEIRO, nos termos do artigo 25 da Lei 9514/97.

Averbado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

R.06

09 de março de 2012

Por escritura de 27 de fevereiro de 2012 do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP, livro 640, pág. 231/234, SIENNY DA COSTA MONTEIRO, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a BRUNO LUCIANI, RG nº 43.941.393-X-SSP-SP, CPF/MF nº 225.714.728-60; e LEONARDO LUCIANI, RG nº 43.941.052-6-SSP-SP, CPF/MF nº 352.653.138-26, ambos brasileiros, solteiros, maiores, dentistas, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Josino Bezerra da Silva nº 49, Jardim Ester Yolanda, pelo preço de R\$400.000,00, na proporção de 50% a cada um. (Valor Venal/2012-R\$386.890,13).

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

R.7

16 de outubro de 2015

Alienação Fiduciária - Por cédula de crédito bancário nº 237/6624/0001 de 09 de outubro de 2015, BRUNO LUCIANI e LEONARDO LUCIANI, já

continua na ficha nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>

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

Guarujá, 16 de outubro de 2015

Valide aqui  
este documento

Matricula

Ficha

93.200

03

qualificados, deram o imóvel desta matrícula em **alienação fiduciária** de acordo com a Lei 9514/97 ao **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, para garantir o cumprimento das obrigações decorrentes do empréstimo concedido à emitente **LUCIANI & LUCIANI CLÍNICA ODONTOLÓGICA LTDA**, com sede em São Paulo-SP, à Av. Gal. Asdrubal da Cunha nº 827, Jd. Arpoador, CNPJ nº 20.514.019/0001-63, no valor de R\$200.000,00, a ser pago no prazo total de 60 meses, sendo o valor do encargo mensal de R\$8.143,10, juros à taxa efetiva de 3,62% a.m. e 53,27% a.a., vencendo-se o primeiro em 16/11/2015 e o último em 16/09/2020, na forma e demais condições constantes do título. [prenotação nº 360781 de 09/10/2015]

Registrado por

  
 Roberto de Jesus Giannella  
 Escrevente Substituto


afg

AV.8

17 de junho de 2019

**Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular de 10 de junho de 2019, é feita a presente averbação para constar que **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado **autorizou** o cancelamento da alienação fiduciária (objeto do R.7) no valor de R\$200.000,00. [Prenotação nº 402.953 de 10/06/2019]. Selo digital nº 1204693J1DK000046781BS191.

Averbado por:

  
 Silvio Luiz da Luz  
 Escrevente Autorizado

R.9

17 de junho de 2019

**Alienação Fiduciária.** Por cédula de crédito bancário nº 237/012132099 de 10 de junho de 2019, **BRUNO LUCIANI** e **LEONARDO LUCIANI**, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei nº 9.514/97, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus s/n, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R\$330.000,00 contraída pela emitente **LUCIANI & LUCIANI CLINICA ODONTOLOGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 20.514.019/0001-63, com sede na Avenida General Asdrubal da Cunha nº 827, Jardim Arpoador, São Paulo-SP, a ser paga no prazo total de 60 meses, sendo o valor do encargo inicial de R\$11.922,22 juros à taxa efetiva de 2,278% a.m., e de 31,04% a.a., vencendo o primeiro em 30/8/2019, e o último em 30/7/2024, na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 402.954 de 10/06/2019]. Selo digital nº 1204693J1VA000046783QA19S.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>

Valide aqui  
este documento

Matrícula

**93.200**

Ficha

**03**

Verso

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado**AV.10**

01 de setembro de 2020

**Rerratificação.** Por instrumento particular de 19 de junho de 2020, as partes de um lado o **BANCO BRADESCO S/A** e de outro **BRUNO LUCIANI, LEONARDO LUCIANI** e **LUCIANI & LUCIANI CLINICA ODONTOLOGICA LTDA.**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar a Cédula de Crédito Bancário nº 237/012132099 (objeto do R.9 supra), para prorrogar o vencimento de parcelas ou consolidar o saldo devedor existente e estabelecer nova forma de pagamento, que passou a ser a seguinte: saldo devedor R\$375.000,00 a ser pago através de 84 parcelas mensais, sendo o vencimento da 1ª aos 19/10/2020 e da última em 19/09/2027, com taxa de juros remuneratórios de 1,00%a.am., 12,6825030%a.a. As partes ratificaram os demais termos, cláusulas e condições daquela cédula, não expressamente alteradas ou modificadas pelo instrumento particular supracitado. [Prenotação nº 415.869 de 24/07/2020]. Selo digital nº 120469331UY000130224NO20F.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva  
Escrevente Substituto

**AV.11.** Protocolo nº 454.626 de 24 de novembro de 2022. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá-SP, em 23/11/2022, nos autos de processo nº 00014543020208260223 da ação Execução Civil, que CONDOMINIO EDIFICIO SANTA RITA DE CASSIA, CNPJ/MF nº 66.502.477/0001-83, move contra BRUNO LUCIANI e LEONARDO LUCIANI, já qualificados, fica averbada a **penhora dos direitos de devedores fiduciários** do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$29.018,17. Depositário: BRUNO LUCIANI. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$288,64. Guarujá, 08 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469321QU000366113IH220.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.12.** Protocolo nº 472.982 de 08 de março de 2024. **Consolidação de Propriedade.** Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este

**Continua na ficha 04**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>

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

Matrícula

Ficha

93.200

04

Guarujá, de **09 de maio de 2025** de

Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, no qual consta certidão de notificação dos devedores fiduciantes e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procedesse, a requerimento do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor. pelo valor de R\$770.972,99. Valor venal - R\$770.972,99. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.112,57. Guarujá, 09 de maio de 2025. Selo digital nº 120469331000000092040825C.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.13.** Protocolo nº 493.068 de 07 de julho de 2025. **Leilões Negativos.** Por requerimento datado de 07 de julho de 2025, **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, requereu a presente averbação para constar o **cancelamento** da dívida do fiduciante, por não ter havido licitantes interessados em arrematar o imóvel matriculado, haja vista o auto negativo de 1º e 2º leilões realizados em 26/06/2025 e 30/06/2025, exonerando-se assim da obrigação contida no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 11 de julho de 2025. Selo digital nº 1204693310000000938770255.

Averbado 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/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



:ONR



Valide aqui  
este documento

# 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

## 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\$ 44,20
Ao Estado:	R\$ 12,56
Ao IPESP:	R\$ 8,60
Ao Reg.Civil:	R\$ 2,33
Ao TJSP:	R\$ 3,03
Ao Município:	R\$ 0,88
Ao MPSP:	R\$ 2,12
Total:	R\$ 73,72

Certidão expedida às 10:56:58 horas do dia 20/10/2025  
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: 1204693C30000000969232250.  
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/TKKKT-DNCBQ-N6BAL-9Q4QT>