

LIVRO N.º 2 . REGISTRO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
GERALBEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

matrícula

ficha

70907

01

Guarujá, 01 de abril

de 19 91

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 105, localizado no 10º andar ou 14º pavimento do EDIFÍCIO - AMBASSADOR PARK, bloco "3", situado na Rua Rio de Janeiro nº 87, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 198,52ms², a área comum - de 137,39ms², encerrando a área total construída de 335,91ms², correspondendo-lhe/uma fração ideal de 1,6899%, confrontando de quem da Rua Rio de Janeiro olha para/ o edifício, pela frente com o vazio sobre a área de recreação do edifício, pelo lado direito com o apartamento de final "4", pelo lado esquerdo com o recuo da construção em relação a divisa lateral esquerda do terreno, e pelos fundos com o recuo da construção, cabendo-lhe o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do - prédio, em lugar indeterminado e não numerado com auxílio de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0016-001-050.

PROPRIETÁRIA: AMBASSADOR PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede em - São Paulo, Capital à Rua Correa de Melo nº 84, 3º andar - Bom Retiro - inscrita no/ CGC/MF sob nº 43.105.576/0001-26.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 na matrícula nº 22.561, R.02 na matrícula nº 22.562 e R.09 na matrícula nº 30.288, todas deste Cartório.

Escrevente autorizado.

R.01

01 de abril de 1991

Por escritura de 26 de fevereiro de 1991, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP, - livro 716, fls. 13, a proprietária acima qualificada vendeu a fração ideal de terreno de 1,6899% acima referida, a BELA LUKOWER, brasileira, do lar, viúva, portadora da cédula de identidade RG. nº 1.148.187-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 001.648.878-49, residente e domiciliada em São Paulo, Capital à Rua Sergipe nº 446 - - aptº 21, pelo preço de Cr\$1,36 (valor venal-1991 - Cr\$8.435.899,75 - atualizado). Registrado por  escrevente autorizado.

FL.

Av.02

01 de abril de 1991

Pela mesma escritura de 26 de fevereiro de 1991, acima mencionada, a AMBASSADOR - PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, acima qualificada, tendo recebido de BELA LUKOWER, acima qualificada, a importância de Cr\$31,18, referente ao custo da/ construção do apartamento acima descrito, contratada através do instrumento particular datado de 30 de agosto de 1981, não levado a registro, deu ao mesmo plena, - geral, rasa e irrevogável quitação de paga e satisfeita que esta, nada mais tendo/ a receber ou reclamar. Averbado por  escrevente autorizado.

FL.

R.03

11 de julho de 1996

Conforme Formal de Partilha extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de BELA LUKOWER, (proc. No. 1.219/95), expedido pela Juíza de Direito da 9a. Vara e Cartório do 9o. Ofício da Família e Sucessões da comarca de São Paulo-SP., aos 12 de dezembro de 1995, o imóvel objeto da presente matrícula

Continua no verso

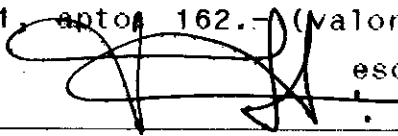
matrícula

ficha

70907

01

verso

avaliado em R\$237.184,00, foi **PARTILHADO** a **MAURO SALOMÃO WEINTRAUB**, brasileiro, divorciado, médico, RG. No. 4.161.963, CPF/MF sob No. 564.567.358-15, residente e domiciliado em São Paulo-SP., à Rua Dr. Virgílio Carvalho Pinto No. 271, apto. 162.- (valor venal - 1996 - R\$280.337,40).- Registrado por  escrevente.-

JR

Av.04

18 de junho de 2002

Por escritura de 11 de abril de 2002, do 25º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP., livro 1425, fls. 397, foi autorizada a presente averbação para ficar constando o casamento de **MAURO SALOMÃO WEINTRAUB** com **RENATA STEFANIA MACCAGNINI GAZAK**, a qual passou a assinar **RENATA STEFANIA MACCAGNINI GAZAK WEINTRAUB**, realizado aos 04 de junho de 1996, pelo regime da separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada em 30 de abril de 1996, no 25º Tabelião de Notas de São Paulo-SP., livro 1072, fls. 70, registrada sob nº 9713 no Livro 03-Registro Auxiliar, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP., aos 05 de maio de 1996, tudo conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento, extraída do termo nº 10911, fls. 195, livro B-47, expedida pelo Registro Civil do 7º Subdistrito (Consolação) de São Paulo-SP., aos 04 de junho de 1996 e cópia autenticada da certidão datada de 03 de junho de 2002, extraída daquele registro.

Averbado por

 Wanderley Américo de Freitas
Escrevente Substituto

afg

R.05

18 de junho de 2002

Pela mesma escritura de 11 de abril de 2002, já referida, **MAURO SALOMÃO WEINTRAUB**, médico, RG. nº 4.161.963-SSP-SP., CPF/MF. nº 564.567.358-15 consentido por sua esposa **RENATA STEFANIA MACCAGNINI GAZAK WEINTRAUB**, advogada, RG. nº

continua na ficha 02

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

70.907

02

Guarujá, 18 de junho de 2002

16.148.758-SSP-SP, CPF/MF. nº 197.449.098-03, brasileiros, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada em 30/04/1996, no 25º Tabelião de Notas de São Paulo-SP., livro 1072, fls. 70, registrada sob nº 9713 no Livro 03-Registro Auxiliar, do 10º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Jerônimo da Veiga, 305, ap. 151, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **JEAN CHICAN**, brasileiro, comerciante, RG. nº 4.601.514-SSP-SP., CPF/MF nº 086.775.658-68, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com **OLGA ZOGHAIB CHICAN**, brasileira, comerciante, RG. nº 1.595.534-SSP-SP, CPF/MF. nº 157.116.558-41, residente e domiciliado em São Paulo-SP, à Al. dos Anapurus, 631, ap. 171, pelo preço de R\$200.000,00. (Valor Venal/2002-R\$234.417,51).

Registrado por

Wanderley Américo de Freitas
Escrevente Substituto

afg

R.06

09 de novembro de 2011

Por escritura datada de 19 de outubro de 2011, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito – Santo Amaro, comarca de São Paulo-SP, Livro 1.051, páginas 359/361, **JEAN CHICAN** e sua esposa **OLGA ZOGHAIB CHICAN**, já qualificados, **venderam** o imóvel objeto da presente matrícula, a **MARILENA PERALE CHERNIAUSKAS**, tradutora intérprete, RG. nº. 20.410.295-9-SSP/SP, CPF/MF nº. 656.221.547-15, casada com **RICARDO PAULO CHERNIAUSKAS**, engenheiro, RG. nº. 10.603.384-0-SSP/SP, CPF/MF nº. 063.179.358-58, sob o regime da comunhão parcial de bens, em 21/07/84, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua André Mendes nº. 330, apto. 142, Jardim da Saúde; pelo preço de

continua no verso

Matrícula

70.907

Ficha

02

Verso

R\$225.000,00 - (valor venal - 2011 - R\$391.424,91) -

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Jr

R.07

13 de abril de 2015

Doação - Por escritura de 27 de março de 2015, 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 1.218, páginas 297/302. **MARILENA PERALE CHERNIAUSKAS** e seu marido **RICARDO PAULO CHERNIAUSKAS**, já qualificados, *doaram a sua propriedade* do imóvel objeto desta matrícula, *em adiantamento de legítima*, a seus filhos, **RODRIGO CHERNIAUSKAS**, brasileiro, engenheiro. RG. nº. 34.544.431-0-SSP/SP. CPF/MF nº. 346.302.508-67, casado com **NATHALIA CARMONA BELLAGAMBA CHERNIAUSKAS**, brasileira, dentista, RG. nº. 44.250.227-8-SSP/SP. CPF/MF nº. 335.811.798-73, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Célio José dos Santos nº. 72, apto. 116, Parque Residencial Aquarius I, na cidade de São José dos Campos-SP; e **LEANDRO CHERNIAUSKAS**, brasileiro, solteiro, maior, estudante universitário, RG. nº. 34.544.432-2-SSP/SP. CPF/MF nº. 407.164.718-33, residente e domiciliado na Rua André Mendes nº. 330, apto. 142, Bairro Jardim da Saúde, São Paulo-SP; atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$312.695,15; *na proporção de 50% para cada um* - (valor venal - 2015 - proporcional - 2/3 - R\$312.695,15). - [Prenotação nº. 355.302 de 31/03/2015]

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

Jr

R.08

13 de abril de 2015

Usufruto - Pela mesma escritura de 27 de março de 2015, **MARILENA PERALE CHERNIAUSKAS** e seu marido **RICARDO PAULO CHERNIAUSKAS**, já qualificados, *reservaram para si o usufruto vitalício*

continua na ficha 03

do imóvel desta matrícula, *sendo que com a morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá a do sobrevivente, somente se extinguindo com a morte de ambos*; atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$156.347,57. (valor venal - 2015 - proporcional - 1/3 - R\$156.347,57).-[Prenotação n.º 355.302 de 31/03/2015]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

Av.09

13 de abril de 2015

Claúsulas Restritivas - Pela mesma escritura de 27 de março de 2015, **MARILENA PERALE CHERNIAUSKAS** e seu marido **RICARDO PAULO CHERNIAUSKAS**, já qualificados, gravaram a **nua propriedade** do imóvel desta matrícula **com as cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e de incomunicabilidade**, extensiva aos frutos e rendimentos. [Prenotação n.º 355.302 de 31/03/2015]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

Av.10

13 de abril de 2015

Cláusula Restritiva - Pela mesma escritura de 27 de março de 2015, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula ficou gravado ainda com a cláusula de **reversão**, e que em caso de premoriência de qualquer dos donatários, sua parte na doação retornará ao patrimônio dos doadores, conforme faculta o artigo 547 do Código Civil Brasileiro. [Prenotação n.º 355.302 de 31/03/2015]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

AV.11. Protocolo n.º 456.086 de 30 de dezembro de 2022. **Casamento.** Por escritura lavrada aos 29 de dezembro de 2022 no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Guarujá-SP, livro 957, páginas 127/130, procedo à presente averbação para constar o casamento de **LEANDRO CHERNIAUSKAS** e **MARIANA SAMPAIO PIRES**, que passou a assinar **MARIANA SAMPAIO PIRES CHERNIAUSKAS** contraído aos 29 de dezembro de 2022, pelo regime da comunhão

(continua no verso)

Matrícula

70.907

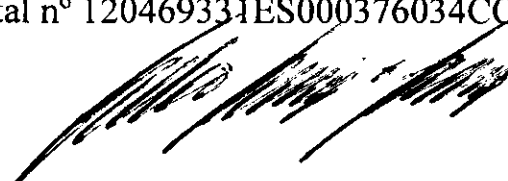
Ficha

03

Verso

parcial de bens. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$97,00. Guarujá, 13 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331ES000376034CC23Z.

Averbado por:



Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.12. Protocolo nº 456.086 de 30 de dezembro de 2022. **Doação.** Por escritura pública lavrada em 29 de dezembro de 2022 no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Guarujá-SP, livro 957, pág. 127/130, **RODRIGO CHERNIAUSKAS** com o consentimento de sua esposa **NATHALIA CARMONA BELLAGAMBA CHERNIAUSKAS**, já qualificados, ~~doou~~ (quota disponível) a sua parte ideal de 50% da sua propriedade do imóvel matriculado a seu irmão **LEANDRO CHERNIAUSKAS**, brasileiro, engenheiro, RG nº 34.544.432-2-SSP/SP, CPF/MF nº 407.164.718-33, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **MARIANA SAMPAIO PIRES CHERNIAUSKAS**, brasileira, advogada, RG nº 46.798.077-9-SSP/SP, CPF/MF nº 416.270.548-80, residentes e domiciliados na Avenida Ironman Victor Garrido nº 475, ap. 101, Urbanova, São José dos Campos-SP,, atribuindo o valor de R\$156.347,57. Valor venal - 2023 - sua propriedade - proporcional - R\$244.008,17. Emolumentos cobrados pelo ato R\$2.293,38. Guarujá, 13 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321NI000376036DH23D.

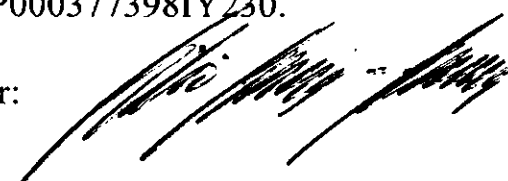
Registrado por:



Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.13. Protocolo nº 456.425 de 12 de janeiro de 2023. **Revogação de Cláusula Restritiva.** Por escritura pública lavrada em 10 de janeiro de 2023 no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Guarujá-SP, livro 957, pág. 169/172, 1) **MARILENA PERALE CHERNIAUSKAS** e seu cônjuge **RICARDO PAULO CHERNIAUSKAS** e 2) **LEANDRO CHERNIAUSKAS**, casado com **MARIANA SAMPAIO PIRES CHERNIAUSKAS**, já qualificados, distrataram tão somente a cláusula restritiva de impenhorabilidade (objeto da AV.9 supra) que fica portanto cancelada, permanecendo a cláusula de incomunicabilidade. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$35,73. Guarujá, 19 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331FP000377398IY230.

Averbado por:



Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 04)

Matrícula

70.907

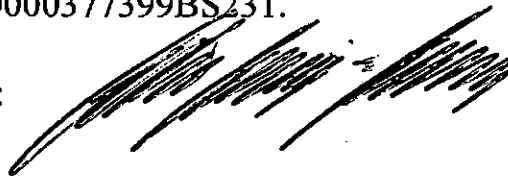
Ficha

04

Guarujá, 19 de janeiro de 2023

AV.14. Protocolo nº 456.425 de 12 de janeiro de 2023. **Renúncia de Usufruto.** Por escritura pública lavrada em 10 de janeiro de 2023 no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Guarujá-SP, livro 957, pág. 169/172, MARILENA PERALE CHERNIAUSKAS e seu cônjuge RICARDO PAULO CHERNIAUSKAS, já qualificados, **renunciaram ao usufruto vitalício** registrado sob nº 8 nesta matrícula, razão pela qual fica cancelado esse direito, atribuindo o valor de R\$265.553,53. Valor venal - 2023 - usufruto - R\$265.553,53. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$686,81. Guarujá, 19 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331BD000377399BS231.

Averbado por:


 Silvio Luiz da Luz
 Escrevente Autorizado

R.15. Protocolo nº 457.184 de 02 de fevereiro de 2023. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 26 de janeiro de 2023 (SFH), o proprietário, **LEANDRO CHERNIAUSKAS** com o consentimento de sua esposa **MARIANA SAMPAIO PIRES CHERNIAUSKAS**, já qualificados, **vendeu** o imóvel matriculado a **CELSO ROBERTO TONON**, brasileiro, viúvo, produtor rural, RG nº 3.854.779-X-SSP/SP, CPF/MF nº 710.968.688-49, residente e domiciliado na Rua 13 de Maio nº 816, Centro, Bocaina-SP, pelo preço de R\$1.100.000,00. Valor Venal - 2023 - R\$796.660,59. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$4.064,53. Guarujá, 15 de fevereiro de 2023. Selo digital nº 120469321QE000383987UN231.

Registrado por:


 Silvio Luiz da Luz
 Escrevente Autorizado

R.16. Protocolo nº 457.184 de 02 de fevereiro de 2023. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 26 de janeiro de 2023 (SFH), **CELSO ROBERTO TONON**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.235 e 2041, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42 em garantia do financiamento que lhe concedeu, no valor de R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), com prazo de amortização de 60 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 26/02/2023, e incidência de juros à taxa sem bonificação efetiva de 11,4900% a.a., a taxa sem bonificação nominal de 10,9259% a.a., a taxa bonificada efetiva de 9,4905% a.a., a taxa bonificada nominal de 9,1011% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos

(continua no verso)

Matrícula

70.907

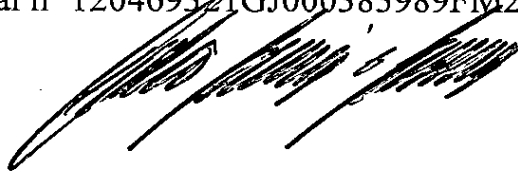
Ficha

04

Verso

mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.471,27. Guarujá, 15 de fevereiro de 2023. Selo digital nº 120469321GJ000383989FM23M.

Registrado por:



Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.17. Protocolo nº 460.654 de 03 de maio de 2023. **Indisponibilidade de Bens.** Nos termos do ofício 202305.0211.02680756-IA-050 encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 10094037420228260302 requerida por 3º Ofício Cível da Comarca de Jaú-SP, foi determinada a averbação da **indisponibilidade** de bens e direitos de **CELSON ROBERTO TONON**, já qualificado. CGI nº 1434672 de 03 de maio de 2023. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 17 de maio de 2023. Selo digital nº 120469331SL000408634SA230.

Averbado por:



Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.18. Protocolo nº 501.580 de 30 de janeiro de 2026. **Consolidação de Propriedade.** Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, no qual consta certidão de notificação do devedor fiduciante e transcurso de prazo sem que este purgasse a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, datado de 06 de maio de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$1.500.000,00. Valor venal - R\$910.831,21. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.503,21. Guarujá, 29 de maio de 2026. Selo digital nº 120469331000000103029426L.

Averbado por:



Silvio Luiz Da Luz
Escrevente