

matrícula

54.995

ficha

01

São Paulo,

**IMÓVEL:** O apartamento tipo "duplex" nº 83, localizado no 8º andar do Edifício Altos da Serra, em construção, situado na Rua Orindiuva, nº 230, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo área privativa de 147,580 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 16,80 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 65,970 metros quadrados, com área total de 230,350 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,871157%, cabendo-lhe o direito de 02 vagas para estacionamento na garagem coletiva do condomínio.

Contribuinte: 064.124.0072-9 (A.M.)

**PROPRIETÁRIA:** EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA. com sede nesta Capital, na Rua Voluntários da Pátria, nº 998, sala 03, inscrita no CNPJ sob nº 45.866.894/0001-35.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.04/M.45.291 deste Oficial de Registro de Imóveis, feito em 26 de fevereiro de 2007.

O Escrevente \_\_\_\_\_

  
Onésia Maria Pimenta  
Escrivente Autorizada

**R.01/M. 54.995, em 15 de abril de 2008**

**Prenotação nº 126.846, de 07 de abril de 2008**

Pelo instrumento particular de 18 de março de 2008, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, a proprietária, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA., com sede na cidade de Guarulhos, deste Estado, na Avenida Timóteo Penteado, nº 4184, inscrita no CNPJ sob nº 45.866.894/0001-35, **vendeu** a fração ideal correspondente a **3,871157%**, do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula, a AISINI GALLUZZI, empresária, e seu marido ERNESTO TIISEL, engenheiro, casados pelo regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrado sob nº 7.302, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, brasileiros, RGs nºs 2.394.152-2-SP e 2.899.767-SP, inscritos no CPF sob nºs 901.818.168-49 e 124.138.798-20, respectivamente, residentes e

(continua no verso)

M. 45.291/A. 83

matrícula

54.995

ficha

01

verso

domiciliados em Santana de Parnaíba, neste Estado, na Aiamedia Catanduva, nº 161, pelo valor de R\$21.484,92. A transmitente encontra-se em situação fiscal regular perante o INSS, nos termos da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 042612008-21025010 emitida em 28 de fevereiro de 2008; e perante a Receita Federal, nos termos da certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União nº E21A.ECCC.FF97.28EE, emitida em 22 de fevereiro de 2008. Consta do título que o valor total correspondente à fração ideal do terreno e à unidade a ser edificada é de R\$260.000,00.

O Escrevente

  
Onésia Marla Almeida  
Escrevente Autorizada

**R.02/M. 54.995, em 15 de abril de 2008**

**Prenotação nº 126.846, de 07 de abril de 2008**

Pelo instrumento particular mencionado no R.01, os atuais proprietários, AISINI GALLUZZI e seu marido ERNESTO TIISEL, já qualificados, transmitiram, em **caráter fiduciário**, a fração ideal do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$208.000,00, a ser aplicado na integralização do preço da aquisição da fração ideal do terreno e na construção da unidade objeto desta matrícula, que deverá ser paga por meio de 155 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa anual de juros reduzida nominal de 10,4815% e efetiva de 11,0001%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$3.915,97, com vencimento para o dia 18 de abril de 2008. No caso de perda do benefício da redução da taxa de juros, conforme disposto na cláusula segunda, parágrafo quarto do contrato, a taxa anual de juros cobrada passará a ser nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

(continua na ficha nº 02)

matrícula  
54.995

ficha  
02

São Paulo,

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta  
Escrevente Autorizada

**AV.03/M.54.995, em 08 de julho de 2010**

**Prenotação nº 145.654, de 14 de junho de 2010**

Procede-se à presente averbação para constar que, em razão de ter sido averbada a conclusão da construção do **Edifício Altos da Serra**, e registrada a instituição do respectivo condomínio, nos termos da averbação feita sob nº 13 e do registro nº 14 na matrícula 45.291, esta ficha passa a constituir a matrícula nº **54.995**, tendo por objeto o apartamento nº **83**, já concluído.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta  
Escrevente Autorizada

**R.04/M.54.995, em 08 de julho de 2010**

**Prenotação nº 145.654, de 14 de junho de 2010**

Pelo instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio datado de 14 de junho de 2010, procede-se ao presente registro para constar que, foi atribuído a AISINI GALLUZZI e seu marido ERNESTO TIISEL, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado à fração ideal do terreno por eles adquirida, nos termos do R.01.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta  
Escrevente Autorizada

**AV.05/M.54.995, em 01 de setembro de 2011**

**Prenotação nº 157.606, de 25 de agosto de 2011**

Nos termos da autorização da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, datada de 24 de agosto de 2011, -

(continua no verso)

M.45.291/A.83

matrícula

54.995

ficha

02

verso

fica **cancelado** o registro da propriedade fiduciária feito sob o nº 02 nesta matrícula; ficando, em consequência, consolidada a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula, nas pessoas dos fiduciantes AISINI GALLUZZI e seu marido ERNESTO TIISEL.

O Escrevente



**Karoline Spina Barbosa**  
Escrevente Autorizada

**R.06/M.54.995, em 14 de dezembro de 2011**

**Prenotação nº 160.116, de 06 de dezembro de 2011**

Pela escritura de 28 de setembro de 2011 (livro 3338, págs. 17/32), aditada e ratificada por outra de 25 de novembro de 2011 (livro 3353, págs. 91/96), ambas do 23º Tabelião de Notas desta Capital, os proprietários, AISINI GALLUZZI e seu marido ERNESTO TIISEL, residentes na Rua Orindiúva, nº 230, ap.83, Vila Maria Alta, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, em **primeira, única e especial hipoteca**, - ao ESPÓLIO de LEANDRO FRANCISCO MUNHOZ (RG nº 14.489.014-8-SP, CPF nº 174.673.808-10), falecido em 28 de março de 2011, representado pela viúva e inventariante, Ana Paula Queiroz - de Souza Munhoz, brasileira, procuradora federal, RG nº 23.-186.079-1-SP, inscrita no CPF nº 148.405.428-80, residente e domiciliada em Guarulhos, neste Estado, na Rua 3º Sargento - Alcides de Oliveira, nº 180, Gopoúva, nos termos do alvará - judicial expedido em 22 de setembro de 2011, nos autos nº .. 224.01.2011.024019-1, assinado pelo Dr. Ricardo José Rizkallah, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões - da Comarca de Guarulhos, deste Estado, para garantia da dívida assumida por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA., -

(continua na ficha nº 03)

matrícula

54.995


ficha

03

São Paulo, 14 de dezembro de 2011

com sede em Guarulhos, neste Estado, na Avenida Manoel Isidoro Martins, nº 446-A, sala 04, piso superior, Jardim Bela Vista, inscrita no CNPJ sob nº 45.866.894/0001-35, nos termos do instrumento particular datado de 13 de agosto de 2011, mencionado no título, no valor de R\$595.000,00, que será paga através de dação em pagamento de 03 unidades autônomas/apartamentos nºs 111, 112 e 114 que se localizar-se-ão no 11º andar; e 25% das unidades/apartamentos nºs 18, que localizar-se-a no 1º andar; e 128 que localizar-se-a no 12º andar do futuro empreendimento residencial a ser construído no imóvel situado na Rua Gopoúva, em Guarulhos, neste Estado, objeto da matrícula nº 90.698 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da referida comarca, atribuindo-se a cada uma das unidades objeto da promessa de dação em pagamento o valor de R\$170.000,00; as quais deverão ser entregues no prazo estipulado no cronograma de consecução do empreendimento. O valor estimativo do imóvel hipotecado é de R\$800.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas na aludida escritura.

O Escrevente

  
Onésia Maria Pimenta  
Escrevente Autorizada

**AV.07/M.54.995, em 15 de agosto de 2012**

**Prenotação nº 167.540, de 02 de agosto de 2012**

Procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 064.124.0365-5, conforme se verifica da certidão de dados cadastrais, e recibo de imposto do exercício de 2012 (2ª via), emitidos em 03 de agosto de 2012, pelo sistema informatizado da Prefeitura desta Capital.

(continua no verso)

matrícula

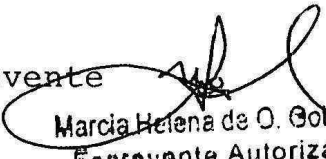
54.995

ficha

03

verso

O Escrevente


  
Marcia Helena de O. Gobbato  
Escrevente Autorizada

**R.08/M.54.995, em 15 de agosto de 2012**

**Prenotação nº 167.540, de 02 de agosto de 2012**

Nos termos da escritura lavrada em 23 de julho de 2012, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3408, págs. 369/-372), o coproprietário, ERNESTO TIISEL, aposentado, já qualificado, transmitiu a título de doação a parte ideal correspondente a 1/4 ou 25% do imóvel desta matrícula, a sua mulher - com quem é casado sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 7.302, no 15º Registro de Imóveis desta Capital, AISINI GALLUZZI, já qualificada, pelo valor estimado em R\$72.967,25.

O Escrevente

  
Marcia Helena de O. Gobbato  
Escrevente Autorizada

**AV.09/M.54.995, em 21 de setembro de 2016**

**Prenotação nº 201.680, de 09 de setembro de 2016**

Conforme o termo de penhora emitido em 26 de agosto de 2016, pela 5ª Vara Cível do Foro Regional I Santana, desta Capital, expedido nos autos nºs 1024431-59.2015.8.26.0001 da ação de Execução de Título Extrajudicial - Fiança, ajuizada pela ASSOCIAÇÃO NOSSA SENHORA DA SALETE, CNPJ nº 62.784.889/0001-00, com sede em Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Lange de Morretes, nº 889, Jardim Social, em face de AISINI GALLUZZI, CPF nº 901.818.168-49 e ERNESTO TIISEL, CPF nº 124.138.798-20, já qualificados, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, de

Continua na ficha 04

matrícula  
54.995

ficha  
04

São Paulo, 21 de setembro de 2016

propriedade dos executados, AISINI GALLUZZI e seu marido ERNESTO TIISEL, já qualificados, foi **penhorado** na aludida ação, para garantia da dívida no valor de R\$12.470,37, tendo sido nomeados depositários, AISINI GALLUZZI e ERNESTO TIISEL, já qualificados.

O Escrevente

  
Ana Paula dos Santos  
Escrevente Autorizada

**AV.10/M.54.995, em 14 de julho de 2017**

**Prenotação nº 208.315, de 03 de julho de 2017**

Nos termos da certidão expedida em 30 de junho de 2017, aditada em 07 de julho de 2017, pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível do Foro da Comarca de Guarulhos, neste Estado, recepcionada eletronicamente, extraída dos autos nº 10331812620168260224, da ação de execução civil, ajuizada por MARCOS ANTONIO MUNHOZ, CPF nº 027.370.258-00; CLAUDIA CARDOSO MUNHOZ, CPF nº 303.644.308-85; SERGIO MUNHOZ, CPF nº 032.629.498-84; FABIA MIRLANE APARECIDA GARCIA MUNHOZ, CPF nº 091.790.228-98; RITA DE CASSIA MUNHOZ, CPF nº 094.256.228-33; ANA PAULA QUEIROZ DE SOUZA MAEDA, CPF nº 148.405.428-80; RAFAEL SOUZA MUNHOZ, CPF nº 430.544.158-64, em face de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 45.866.894/0001-35, e AISINI GALLUZZI, CPF nº 901.818.168-49, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da executada AISINI GALLUZZI e seu marido ERNESTO TIISEL, já qualificados, foi **penhorado** na aludida ação, nos termos do auto lavrado em 05 de junho de 2017, para garantia da execução da dívida no valor de R\$4.325.352,39, tendo sido nomeada depositária, Aisini Galluzzi. Consta do título que em 22 de maio de 2017, fls. 357/358, houve decretação da responsabilidade patrimonial pelo MM. Juiz no processo, nos termos do art. 790 e 793 do Código de Processo Civil.

Continua no verso

matrícula

54.995

ficha

04

verso

O Escrevente


  
Daniela Mendes Cristino  
Escrevente Autorizada

**AV.11/M.54.995, em 11 de abril de 2018**

**Prenotação nº 214.395, de 29 de março de 2018**

Nos termos do requerimento firmado de 09 de fevereiro de 2018, e à vista da certidão emitida em 26 de outubro de 2017, em conformidade com o artigo 828 do Código de Processo Civil, pela 3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, deste Estado, nos autos nº 1017863-66.2017.8.26.0224, da ação de execução de título extrajudicial - contratos bancários, ajuizada pelo BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em face de AISINI GALLUZZI, CPF nº 901.818.168-49, e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA., CNPJ nº 45.866.894/0001-35, procede-se à presente averbação para constar que a referida execução foi admitida pelo juiz, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$455.895,89.

O Escrevente

  
Ana Paula dos Santos  
Escrevente Autorizada