

**ARMANDO CLÁPIS**, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

74707

ficha

1

São Paulo, 9 de JANEIRO de 2001

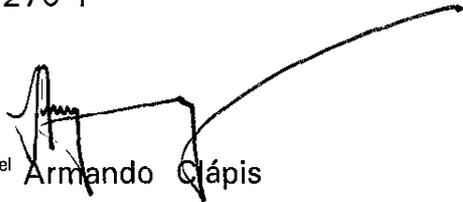
UNIDADE AUTÔNOMA: **APARTAMENTO Nº. 1.201**, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **EDIFÍCIO RIO SENA**, à Rua Henrique Schaumann nº. 136, no 20º Subdistrito (Jardim América) desta Capital, contendo a área útil de 247,71m<sup>2</sup>, a área comum de 79,04m<sup>2</sup>, a área total de 326,75m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 7,95% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe as vagas de garagem nºs. G-9 e G-18, localizadas no subsolo do edifício. O Edifício Rio Sena acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº. 1010 no livro 8-D, deste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: Dr. RUBENS BUZZI e sua mulher THEREZINHA FERREIRA BUZZI, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann, 136, apto. 1201.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº. 37.591, livro 3A1, de 15 de setembro de 1972; livro 3T(1)-295.

Contribuinte nº. 013.048.0270-1

O OFICIAL

  
B.º Armando Clápis

**R.1-74707. Em 9/JANEIRO/2001.** Por escritura de venda e compra e hipoteca de 8 de dezembro de 2000, lavrada no 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado (livro 843, página 260), Rubens Buzzi, contabilista aposentado, e sua mulher Therezinha Ferreira Buzzi, do lar, brasileiros, casados sob o regime da  
(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

74707

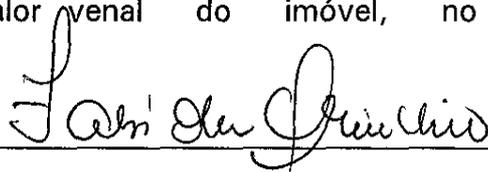
ficha

1

verso

comunhão universal de bens, antes do advento da Lei Federal 6515/1977, portadores das cédulas de identidade RG 931.330-8-SP e 1.198.333-SP, inscritos no CPF/MF sob n<sup>os</sup>. 007.368.568-20 e 053.700.608-78, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann, 136, apto. 1201, **VENDERAM** o imóvel a **CIRROMAR MARKETING S/C LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann, 136, 12<sup>o</sup> andar, conjunto 1201, inscrita no CNPJ sob n<sup>o</sup>. 00.290.121/0001-15, pelo preço de R\$119.000,00. Do título consta que compareceram como intervenientes anuentes Tereza Cristina Buzzi Boehm, psicóloga, e seu marido Eugênio Antonio Boehm, engenheiro, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, após o advento da Lei Federal 6515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob n<sup>o</sup>. 5653, no 15<sup>o</sup> Registro de Imóveis desta Capital, portadores das cédulas de identidade RG 9.212.753-8-SP e 6.332.813-SP, inscritos no CPF/MF sob n<sup>os</sup>. 001.098.938-24 e 934.556.238-91, e Rubens Buzzi Júnior, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade RG 4.858.587-SP, inscrito no CPF/MF sob n<sup>o</sup>. 661.381.598-53, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann, 136, apto. 1201, Edifício Rio Sena, na qualidade de filhos e genro dos vendedores. Valor venal do imóvel, no exercício de 2000, R\$185.015,00.

Registrado por



Fabiola Oricchio - escrevente

**R.2-74707. Em 9/JANEIRO/2001.** Da escritura referida no R.1-74707,  
(continua na ficha 2)

EM BRANCO

matrícula

74707

ficha

2



consta que Cirromar Marketing S/C Ltda., subscritora da cota 234, do grupo 1141, do Contrato de Participação em Consórcio administrado pela **RODOBENS ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÕES LTDA.**, com sede em São José do Rio Preto, neste Estado, na Avenida Murchid Homsí, 1404, Vila Diniz, inscrita no CNPJ sob nº. 51.855.716/0001-01, tendo sido contemplada na assembléia de 12 de maio de 2000, adquiriu o direito ao crédito de R\$120.000,00, que atualizado até a data da escritura ao início mencionada, corresponde a R\$127.231,07, dos quais R\$119.000,00, foram utilizados com o pagamento do preço da aquisição do imóvel, e o restante, ou seja, R\$8.231,07, com despesas da lavratura da escritura, imposto de transmissão "inter vivos" e registros, nos termos do contrato de participação em consórcio; o débito da devedora, em razão de sua participação naquele grupo 1141, na data do título, é de R\$127.324,50, correspondente ao saldo de 87 parcelas, cada uma no valor de R\$1.463,50, tendo por base a faixa inicial, reajustável conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), equivalente cada parcela a 1,0% do mesmo bem, à qual serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxas de administração, não havendo incidência de juros na atualização do saldo devedor; como garantia do pagamento da totalidade das parcelas vincendas, bem ainda de eventuais complementos de parcelas pagas a menor, a devedora Cirromar Marketing S/C Ltda. hipotecou o imóvel a **RODOBENS ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÕES LTDA.**, pelo prazo de 87 meses, a contar do dia 11 de dezembro de 2000, ou até que o débito

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

74707

ficha

2

Verso

seja integralmente quitado, que corresponde ao saldo de parcelas e encargos contratuais devidos pela devedora, conforme estipulado no contrato, grupo e cota acima identificados; o não pagamento ou descumprimento pela devedora de quaisquer das obrigações estipuladas e previstas no Contrato de Participação em Consórcio, nos prazos e condições previstos, tornará, desde logo, independentemente de notificação, aviso ou interpelação, vencida a totalidade da dívida, acrescida de juros legais de 1% ao mês, atualização monetária segundo os mesmos índices previstos no citado Contrato, além de uma multa irredutível de 2% sobre o montante atualizado da dívida; caso a credora tenha que recorrer aos meios judiciais para haver o crédito em nome do Grupo do qual a devedora faz parte, incidirá, além do que já previsto, no pagamento dos honorários advocatícios, estipulados em 20% sobre o montante atualizado da dívida, bem ainda as custas processuais verificadas na demanda; e demais condições e obrigações constantes da escritura ao início mencionada, microfilmada sob nº. 153.535. Para os efeitos do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, ao imóvel objeto da garantia foi atribuído o valor de R\$119.000,00.

Registrado por



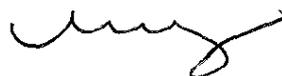
Fabiola Oricchio - escrevente

AV.3-74707. Em 14/MAIO/2008. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 25/02/2008, firmado na cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, prenotado sob nº 219352, em 28/04/2008, com reingresso em 12/05/2008, para constar a alteração da denominação social da credora (continua na ficha 3)

EM BRANCO

matrícula  
74707

ficha  
3



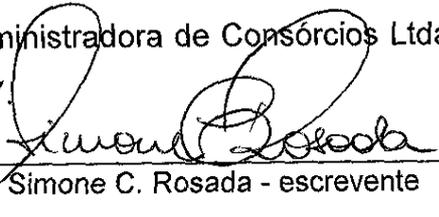
Rodobens Administração e Promoções Ltda. para **Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.**, nos termos da 42ª alteração do contrato social de 17/02/2006, firmado na cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 187.149/06-9, em 17/07/2006.

Averbado por

  
Simone C. Rosada - escrevente  
Fabíola Oricchio - escrevente

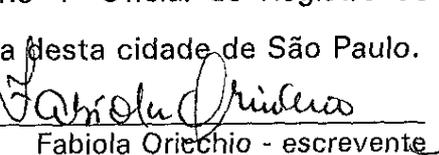
AV.4-74707. Em 14/MAIO/2008. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca** objeto do R.2-74707, autorizado pela credora Rodobens Administradora de Consórcios Ltda, no instrumento particular referido na AV.3-74707.

Averbado por

  
Simone C. Rosada - escrevente  
Fabíola Oricchio - escrevente

AV.5-74707. Em 17/JULHO/2008. Procede-se a presente averbação para constar que a proprietária Cirromar Marketing S/C Ltda. teve sua denominação social alterada para **Cirromar Serviços Ltda.**, conforme instrumento particular de 3ª alteração e consolidação de contrato social de 1º/12/2000, firmado nesta cidade de São Paulo, registrado em microfilme sob nº 450102, em 06/08/2002, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta cidade de São Paulo.

Averbado por

  
Fabíola Oricchio - escrevente  
Simone C. Rosada - escrevente

R.6-74707. Em 17/JULHO/2008. Por instrumento particular de alienação fiduciária de 17/06/2008 e instrumento particular de termo aditivo de 02/07/2008, firmados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob nº 221084, em 18/06/2008, com reingresso em 17/07/2008, Cirromar Serviços Ltda.,  
(continua no verso)

matrícula

74707

ficha

3

verso

com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Queiroz Filho nº 498, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia de dívida, representada por nota promissória emitida em caráter "pro solvendo", no valor de R\$250.000,00, acrescida dos respectivos encargos financeiros pactuado no título, decorrente do contrato de empréstimo e financiamento a pessoa jurídica originário nº 21.0256.605.0000575-84, emitido em 17/06/2008, com vencimento em 17/06/2010, celebrado pelo prazo de 24 meses e terá termo inicial em 17/06/2008, com juros remuneratórios calculados à taxa pré-fixada efetiva mensal de 1,75% a.m. O principal será pago em múltiplas prestações, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de juros pactuada. Os encargos serão cobrados na data do título, ou seja, 17/06/2008. A primeira prestação será exigível no mês subsequente ao da contratação, com vencimento no dia de aniversário da assinatura do contrato ao início mencionado, vencendo-se as demais nos meses subsequentes, em iguais dias. Na hipótese de não existir o dia de aniversário naquele mês, a obrigação vencerá no primeiro dia do mês subsequente. São devidas prestações mensais compostas de encargos pela incidência da TR e da Taxa de Rentabilidade para contratos pré-fixados, equivalentes mensais ao valor apurado na data do pagamento, calculadas nos termos da taxa definida no título, e da amortização de principal, acrescidos das tarifas e seguros de créditos quando financiados e juros de acerto, se

(continua na ficha 4)

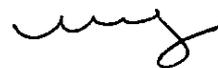
EM BRANCO

matrícula

74707

ficha

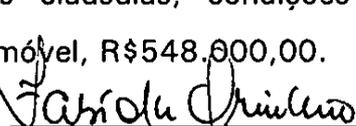
4

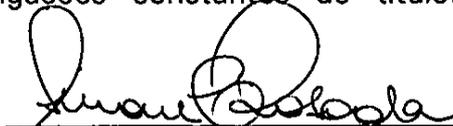


houver, segundo o Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, cujo valor, na data do título, é de R\$12.846,41. Caso a credora venha lançar mão de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial para cobrança de seu crédito, a devedora e os co-devedores pagarão, ainda, a pena convencional de 2% sobre o valor do débito apurado na forma do título, respondendo, também, pelas despesas judiciais e honorários advocatícios de até 20% sobre o valor da causa. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Avaliação do imóvel, R\$548.000,00.

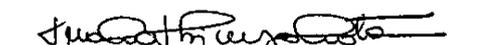
Registrado por

  
Fabiola Oricehio - escrevente

  
Simone C. Rosada - escrevente

AV.7-74707. Em 28/MAIO/2010. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.6-74707, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, já qualificada, no instrumento particular firmado em 23/03/2010, nesta cidade de São Paulo. Prenotação nº 243534, de 19/05/2010.

Averbado por

  
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

R.8-74707. Em 14/NOVEMBRO/2011. Pela cédula de crédito bancário nº 237/2278/05/12/2011, com firmas reconhecidas em 03/11/2011, nesta cidade de São Paulo, emitida por Ricardo Tadeu Buzzi, brasileiro, empresário, casado, RG 7760796-SSP/SP, CPF/MF 001.098.978-11, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Rua Pianu, 127, prenotada sob o nº 260969, em 03/11/2011, a proprietária Cirromar Serviços Ltda., já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, deste  
(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

74707

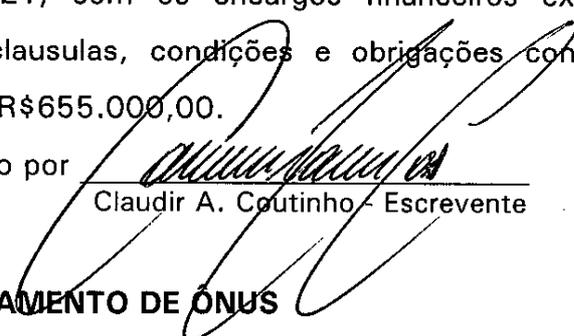
ficha

4

verso

Estado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia de dívida no valor de R\$500.000,00, pagável na praça de São Paulo, no prazo de 120 meses, às taxas de juros prefixada de 1,50% ao mês, na forma ajustada na cédula. O pagamento será feito em 120 parcelas, no valor de R\$9.017,51, cada uma, vencendo-se a primeira em 18/12/2011 e a última em 18/11/2021, com os encargos financeiros exigíveis na forma do título. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor da garantia, R\$655.000,00.

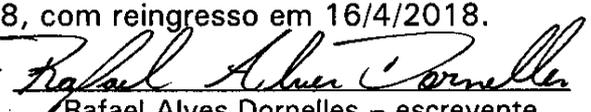
Registrado por

  
Claudir A. Coutinho - Escrevente

#### **CANCELAMENTO DE ÔNUS**

AV.9-74707. 19/ABRIL/2018. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da propriedade fiduciária** objeto do **R.8-74707**, conforme autorização do credor Banco Bradesco S/A, no instrumento particular de 20/3/2018, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 318748, em 21/3/2018, com reingresso em 16/4/2018.

Averbado por

  
Rafael Alves Dornelles - escrevente

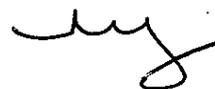
#### **PENHORA**

AV.10-74707. 09/JUNHO/2020. Da certidão para averbação de penhora expedida em 27/05/2020, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site <http://www.oficioeletronico.com.br>, por Pedro Carlos da Silva, do 1º Ofício Cível do Fórum Regional da Lapa, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos de execução civil, ordem nº 10024956120188260004, na qual figuram, como exequente, Banco Santander (Brasil) S/A., CNPJ  
> (continua na ficha 5)

EM BRANCO

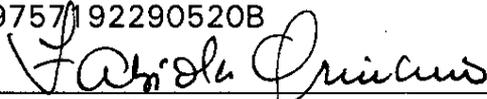
matrícula  
74707

ficha  
5



90.400.888/0001-42, e, como executados, Pat Paulicéia Transmissões Ltda. CNPJ 04.105.056/0001-61, Maria Aparecida Gardino Buzzi, CPF 003.985.728-01, e Ricardo Tadeu Buzzi, CPF 001.098.978-11, consta que o imóvel desta matrícula, de propriedade de Cirromar Serviços Ltda., foi **PENHORADO** em 25/10/2019, e nomeada depositária a executada Pat Paulicéia Transmissões Ltda. Consta na certidão que a responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC/2015), artigos 790 e 792, conforme decisão de 07/10/2019, folha 120. Valor da dívida, R\$2.661.624,72. Prenotação nº 339757, de 28/05/2020. Selo Digital: 111195331339757192290520B

Averbado por

  
Fabíola Oricchio - escrevente

#### DAÇÃO EM PAGAMENTO

R.11-74707. 26/MAIO/2021. Por escritura de 03/05/2021, lavrada no 9º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, à página 025 do livro 11.241 trasladada em 07/05/2021, prenotada sob o nº 350948, em 10/05/2021, com 2º reingresso em 20/05/2021, Cirromar Serviços Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Pianu nº 127, CNPJ 00.290.121/0001-15, **TRANSMITIU** o imóvel desta matrícula a **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.235 e 2.041, CNPJ 90.400.888/0001-42, registrado na JUCESP sob NIRE 35300332067, a título de **dação em pagamento**, pelo valor de R\$1.091.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2021, R\$749.885,00. Valor venal de referência, atribuído pela PMSP,  
(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

74707

ficha

5

verso

R\$1.159.285,00. Selo digital: 111195321350948198376421D.

Registrado por

*Vanessa Miranda Marçal*  
Vanessa Miranda Marçal  
Escrevente

*Evandro Ricardo Domingos de Araújo*  
Evandro Ricardo Domingos de Araújo  
Substituto

#### CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos prenotados até **25/05/2021**. A presente certidão foi extraída, sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela INFRA-ESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA (ICP - Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para validade deve ser conservada em meio eletrônico e comprovada a autoria e integridade. Trata-se de reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. **São Paulo, 26/05/2021.**

**CERTIFICA** finalmente, que foi prenotado sob o número **351345**, em **20/05/2021**, válido por trinta dias, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula. De tudo, dá fé. **São Paulo, 26/05/2021.**

#### PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento CGJ nº 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Vanessa Miranda Marçal** - Extraída por: **Vanessa Miranda Marçal**

Emolumentos:	R\$	34,73
Estado:	R\$	9,87
Município:	R\$	0,71
IPESP:	R\$	6,76
Registro Civil:	R\$	1,83
Trib. de Justiça:	R\$	2,38
M. Público:	R\$	1,67
TOTAL:	R\$	57,95



Guia nº: 100

Protocolo nº 350948/AC000824185  
São Paulo, 26/05/2021 às 12:49:04

Selo Digital: 111195321350948198376421D

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>