

O N° 2 - REGISTRO  
GERAL**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIALValide aqui  
este documento

Matrícula

Ficha

84812

01

Guarujá, 07 de

maio

de 19 99

**Imóvel:** Apartamento de Cobertura no. 161, localizado no 16º andar ou 20º pavimento do EDIFÍCIO GUARUJÁ TOWER, situado na Rua Cubatão no. 183, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 286,96m2, a área comum de 139,26m2, a área total construída de 426,22m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 3,4791% do todo, cabendo ainda o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo, 1º, 2º mezaninos e no andar térreo, para o estacionamento de 02 (dois) automóveis de passeio, pela ordem de chegada e com auxílio de manobrista.

**Proprietária:** SANADE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Tabapuã no. 649, sala 51-B, Bairro Itaim Bibi, CGC/MF. No. 51.640.704/0001-60.

**Registro Anterior:** Registro no. 02 datado de 09.09.1986 (Aquisição) e Registro no. 11 datado de 07.05.1999 (Especificação de Condomínio) na matrícula no. 55.665 deste Cartório.

O Escrevente,

wls

Av.01

03 de novembro de 2004

Por escritura datada de 14 de setembro de 2004, lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., Livro 453, pag. 295/301, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0039-

continua no verso

Valide aqui  
este documento

Matrícula

84812

Ficha

01

Verso

012-061, conforme cópia autenticada do carnê de aviso de imposto nº 014.812, expedido pela referida Prefeitura.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

ALF

Av.02

03 de novembro de 2004

Pela mesma escritura datada de 14 de setembro de 2004, já mencionada, é feita a presente averbação para ficar constando que a SAHADE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., teve sua denominação social alterada para LAER CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., conforme cópia autenticada da 23ª Alteração do Contrato Social datado de 14 de julho de 2003, registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 157.693/03-0, em sessão de 05 de agosto de 2003.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

ALF

R.03

03 de novembro de 2004

Pela mesma escritura datada de 14 de setembro de 2004, já mencionada, a LAER CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº 2.477, conjunto 111, sala A, Jardim Paulista, São Paulo-SP., CNPJ/MF nº 51.640.704/0001-60, VENDEU a fração ideal de terreno de 3,4791%, retro referida a EDITH VALERIA WERDMULLER VON ELGG, brasileira, tradutora, RG nº 2.256.711-SSP/SP, CPF/MF nº 033.160.468-01, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com KURT WERDMULLER VON ELGG, holandês, tradutor, RNE nº W-110.587-6-SE/DPMF/DPF/SP, CPF/MF nº 029.744.368-20, residente e domiciliada na cidade de São Paulo-SP., na Alameda Campinas nº 139, sala 61, pelo preço de R\$30.000,00. A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito-CND., expedida pelo INSS., bem como a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em virtude

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>



VRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNM: 120469.2.0084812-76

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Valide aqui  
este documento

Matrícula

Ficha

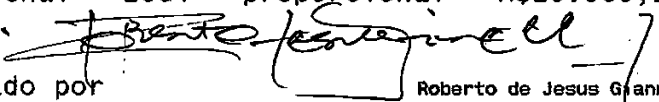
84.812

02

Guarujá, 03 de novembro de 2004

de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel ora transacionado, não faz parte de seu ativo permanente. (valor venal - 2004 - proporcional - R\$20.960,27).

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

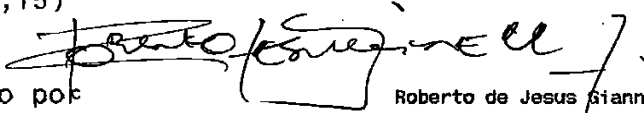
ALF

R.04

03 de novembro de 2004

Pela mesma escritura datada de 14 de setembro de 2004, já mencionada, o Apartamento de Cobertura nº 161 do Edifício Guarujá Tower, já descrito, foi atribuído a EDITH VALERIA WERDMULLER VON ELGG casada com KURT WERDMULLER VON ELGG, já qualificados, pelo valor de R\$230.000,00. (Valor Venal - 2004 - construção - R\$314.768,15)

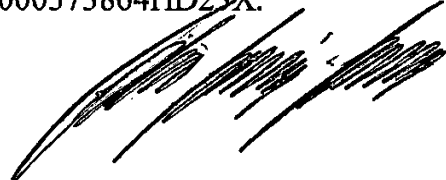
Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

ALF

**AV.5.** Protocolo nº 455.609 de 20 de dezembro de 2022. **Retificação de RG.** Por escritura pública lavrada em 08 de novembro de 2022, livro 4.419, pág. 301/309, e escritura pública de retificação e ratificação datada de 19 de dezembro de 2022, livro 4.439, pág. 131/133, ambas no 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC002143895, instruída com documento probatório, procedo à presente averbação para constar que EDITH VALERIA WERDMULLER VON ELGG é portadora da cédula de identidade RG nº 2.556.711-1 -SSP/SP, e não como constou no R.03 desta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$33,33. Guarujá, 04 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331OM000373864HD23X.

Averbado por:

  
Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.6.** Protocolo nº 455.609 de 20 de dezembro de 2022. **Óbito.** Por escritura pública lavrada em 08 de novembro de 2022, livro 4.419, pág. 301/309, e escritura pública de retificação e ratificação datada de 19 de dezembro de 2022, livro 4.439, pág. 131/133, ambas no 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC002143895, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar o óbito de KURT WERDMULLER VON ELGG, ocorrido em

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>

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 documentoMatricula  
**84.812**

Ficha

Verso  
**02**

14 de agosto de 2022. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$33,33. Guarujá, 04 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331BP000373865CP23Z.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**R.7.** Protocolo nº 455.609 de 20 de dezembro de 2022. **Partilha.** Por escritura de inventário e partilha lavrada em 08 de novembro de 2022, livro 4.419, pág. 301/309, e escritura pública de retificação e ratificação datada de 19 de dezembro de 2022, livro 4.439, pág. 131/133, ambas no 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC002143895, em virtude do falecimento de KURT WERDMULLER VON ELGG (CPF/MF nº 029.744.368-20), o imóvel matriculado avaliado em R\$811.790,26, foi **atribuído** a 1) **EDITH VALERIA WERDMULLER VON ELGG**, brasileira, viúva, tradutora, RG nº 2.556.711-1-SSP/SP, CPF/MF nº 033.160.468-01, residente e domiciliada na Alameda Campinas, nº 139, ap. 61, Jardim Paulista, São Paulo-SP, 2) **KAREN WERDMULLER VON ELGG**, holandesa, solteira, maior, corretora, RNE nº V001042-R-CGPI-DIREX-DPF, CPF/MF nº 011.229.228-33, residente e domiciliada na Alameda Campinas, nº 139, ap. 61, Jardim Paulista, São Paulo-SP, e 3) **SYLVIA WERDMULLER VON ELGG ROBERTO**, brasileira, advogada, RG nº 8.595.086-5-SSP/SP, CPF/MF nº 135.533.698-84, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **ALMIR ROBERTO**, brasileiro, radialista, RG nº 17.717.754-8-SSP/SP, CPF/MF nº 069.104.058-38, residentes e domiciliados na Rua São Carlos do Pinhal nº 558, ap. 83, Bela Vista, São Paulo-SP, **na proporção de 50% a viúva e 25% para cada herdeiro filho.** Valor venal - 2022 - R\$811.790,26. Emolumentos cobrados pelo ato R\$2.829,67. Guarujá, 04 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321GC000373866NK231.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**R.8.** Protocolo nº 485.765 de 23 de dezembro de 2024. **Compra e Venda.** Por escritura pública de venda e compra lavrada em 19 de dezembro de 2024 no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Comarca de Guarujá-SP. (livro 601, fls. 259/264), **EDITH VALERIA WERDMULLER VON ELGG**, **KAREN WERDMULLER VON ELGG**, e **SYLVIA WERDMULLER VON ELGG ROBERTO**, consentida de seu marido **ALMIR ROBERTO**, já qualificados, **venderam** o imóvel matriculado a **N. J. M. A. PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 09.043.445/0001-23, com sede na Rua

**Continua na ficha 03**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>



CNM: 120469.2.0084812-76

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

84.812

03

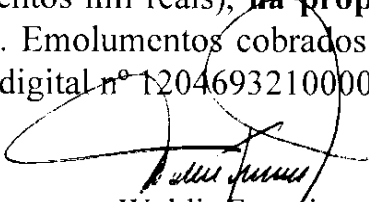
Guarujá,

de 02 de janeiro de 2025

de

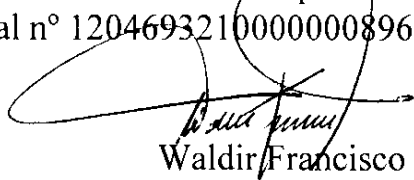
Henrique Gregori nº 916, Vila Boa Vista I, São Carlos-SP; e **SILVA & LIRA IMÓVEIS, CONSULTORIA E REFORMA LTDA**, CNPJ nº 41.134.590/0001-22, com sede na Avenida Leomil nº 766, Centro, Guarujá-SP, pelo preço de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ~~na proporção de 50% a cada~~. Valor Venal / 2024 - R\$873.180,25. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.582,75. Guarujá, 02 de janeiro de 2025. Selo digital nº 120469321000000088719725V.

Registrado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**R.9.** Protocolo nº 487.353 de 06 de fevereiro de 2025. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 23 de janeiro de 2025, **N. J. M. A. PARTICIPAÇÕES LTDA** e **SILVA & LIRA IMÓVEIS, CONSULTORIA E REFORMA LTDA**, já qualificadas, **venderam** o imóvel matriculado a **VALQUIRIA DE NOVAIS SILVA GUSHIKEN**, empresária, inscrita no CPF sob nº 282.143.768-40 e seu marido **ROGERIO YUITI GUSHIKEN**, empresário, inscrito no CPF sob nº 093.292.798-05; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Arnoldo Balduino Welter, 115, ap. 83, Vila Guarani (Zona Sul), São Paulo-SP, pelo preço de R\$1.306.000,00 (um milhão e trezentos e seis mil reais). Valor venal - R\$908.886,47. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.590,95. Guarujá, 10 de fevereiro de 2025. Selo digital nº 1204693210000000896293250.

Registrado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**R.10.** Protocolo nº 487.353 de 06 de fevereiro de 2025. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 23 de janeiro de 2025 (SFH), **VALQUIRIA DE NOVAIS SILVA GUSHIKEN** e seu marido **ROGERIO YUITI GUSHIKEN**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, em garantia do financiamento que lhes concedeu, no valor de R\$1.044.800,00 (um milhão, quarenta e quatro mil e oitocentos reais), com prazo de amortização de 270 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 23/02/2025, e incidência de juros à taxa nominal de 11,6476% a.a. e efetiva de 12,2900% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>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

ridigital

onr



CNM: 120469.2.0084812-76

Valide aqui  
este documento

Matricula

84.812

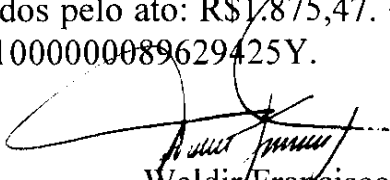
Ficha

03

Verso

imóvel o valor de R\$1.306.000,00 (um milhão e trezentos e seis mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.875,47. Guarujá, 10 de fevereiro de 2025. Selo digital nº 120469321000000089629425Y.

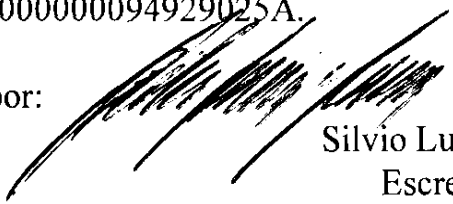
Registrado por:



Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.11.** Protocolo nº 490.737 de 07 de maio de 2025. **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 dos devedores fiduciários e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$1.306.000,00. Valor venal - R\$908.886,47. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.448,44. Guarujá, 15 de agosto de 2025. Selo digital nº 120469331000000094929025A.

Averbado por:



Silvio Luiz Da Luz  
Escrevente

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*

\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>



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

### 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 10:56:24 horas do dia 15/08/2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias  
(NSCGJSP, XVI, 15, "e").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1204693C3000000094929525G.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 490737



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9QLHP-XHBE8-PENNY-ZAWHJ>

**EM BRANCO**