



Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula  
**123.900**

ficha  
**01**



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS  
Cadastramento Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 20 de julho de 2016

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 2403, localizada no 24º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO LIFE PARK GUARULHOS", com entrada pelo nº 2.559 da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a **área privativa de 62,189m²**, a **área comum de divisão proporcional de 28,246m²**, a **área comum de divisão não proporcional de 10,160m²** (correspondente ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada em um dos subsolos do edifício), perfazendo a **área total construída de 100,595m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,002585** no terreno (com 5.823,74m²) e nas demais coisas de uso comum. À referida unidade autônoma corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 0,420m² de área privativa descoberta e 13,705m² de área comum descoberta, as quais a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco olha para a torre) com área comum do condomínio (caixa de escadas, poço do elevador e hall de acesso ao apartamento), pelo lado direito com o apartamento de final '04', pelo lado esquerdo com o apartamento de final '02' e com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área permeável), e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área permeável).

**INSCRIÇÕES CADASTRAIS:** 111.53.71.0538.01.000 / 111.53.71.0538.02.000 / 111.53.71.0538.03.000 – área maior

**PROPRIETÁRIA:** LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 09.146.503/0001-44, com sede na Rua João Lourenço, nº 432, sala 35, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 11 (de 20/07/2016 – instituição e especificação de condomínio) da matrícula nº 88.399, desta Serventia.

Guarulhos, 20 de julho de 2016.

**Substituta do Oficial**  **Mariselmá Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 294.554, de 30 de junho de 2016.

**Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA** – Consta no R.6 da matrícula nº 88.399,

- continua no verso -

R7

50505052544953 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0123900-67

matrícula  
**123.900**

ficha  
**01**

verso

que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado (pelo SFH) em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para a garantia da dívida no valor de **R\$50.054.640,00**, pagável na forma do título.

Guarulhos, 20 de julho de 2.016.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 300.468, de 13 de dezembro de 2.016.

**Av.2 - REACTUAÇÃO - DÍVIDA HIPOTECÁRIA:** Consta na escritura particular de aditamento, modificação e ratificação datada de 11/11/2016, que a proprietária (**LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada**) e o credor (**BANCO BRADESCO S/A, já qualificado**) repactuaram as condições de pagamento da dívida garantida pela hipoteca mencionada na Av.1 desta matrícula. Consta, ainda, que, em decorrência das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias, o valor da dívida, em 11/11/2016, passou a ser de **R\$27.274.201,86 (vinte e sete milhões, duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e um reais e oitenta e seis centavos)**. Consta, também, que, o pagamento da dívida passará a ser da seguinte forma: **a)- por meio de repasse para os adquirentes das unidades do empreendimento, concluídas e com habite-se; b)- por meio das parcelas mensais e sucessivas, sendo que a primeira passará a vencer em 25/07/2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e c)- em espécie, sendo que o vencimento passará a ser no dia 25/06/2017, mediante débito na conta corrente da devedora (LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.).**

Guarulhos, 23 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 308.588, de 10 de julho de 2.017.

**Av.3 - REACTUAÇÃO - DÍVIDA HIPOTECÁRIA:** Consta na escritura particular de aditamento, modificação e ratificação datada de 19/06/2017, que a proprietária (**LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada**) e o credor (**BANCO BRADESCO S/A, já qualificado**) repactuaram as condições de pagamento da dívida garantida pela hipoteca mencionada nas Avs.1 e 2 desta matrícula. Consta, ainda, que, em decorrência das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações

.- continua na ficha 02 -.

5050552544953

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU>



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





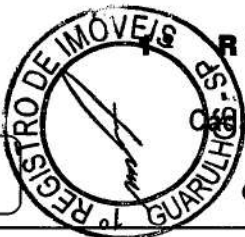
Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0123900-67

Registro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula 123.900

ficha 02

Guarulhos, 01 de agosto de 2017

monetárias, o valor da dívida, em 19/06/2017, passou a ser de **R\$15.176.948,95** (quinze milhões, cento e setenta e seis mil, novecentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos). Consta, também, que, o pagamento da dívida passará a ser da seguinte forma: **a)-** por meio de repasse para os adquirentes das unidades do empreendimento, concluídas e com habite-se; **b)-** por meio das parcelas mensais e sucessivas, sendo que a primeira passará a vencer em **25/01/2018** e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e **c)-** em espécie, sendo que o vencimento passará a ser no dia **25/12/2017** mediante débito na conta corrente da devedora (**LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**).

Guarulhos, 01 de agosto de 2017.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.323.317, de 04 de junho de 2.018.

**Av.4 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA:** Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada nas Av.1, 2 e 3, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 28/03/2018, pelo credor (**BANCO BRADESCO S/A, já qualificado**).

Guarulhos, 13 de junho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.323.317, de 04 de junho de 2.018.

**Av.5 – INSCRIÇÃO CADASTRAL:** À vista da escritura particular mencionada na Av.4, e da certidão n. 880842/2018, expedida em 13/06/2018, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula atualmente está cadastrado no Município de Guarulhos sob n. **111.53.71.0538.01.309**.

Guarulhos, 13 de junho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.323.317, de 04 de junho de 2.018.

**R.6 – VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.4, a proprietária (**LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais) para **1)- FELIPE LIMA DUARTE**, brasileiro, solteiro, maior, gerente comercial, RG.32.049.307-6-SSP/SP, CPF/MF.361.179.698-05, residente na Rua Chiquinha Gonzaga, n.195, Jardim Paraventi, nesta Cidade; e **2)- CAROLINA DE LIMA SAGRES**, brasileira, solteira, maior, supervisora, RG.41.043.181-3-SSP/SP,

- continua no verso -

R7

50505052544953 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0123900-67

matrícula  
**123.900**

ficha  
**02**

verso

CPF/MF.351.932.028-29, residente na Rua Odair Fernandes Rocha, n.151, Parque Santo Antônio, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$62.450,00 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes. Guarulhos, 13 de junho de 2018.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.323.317, de 04 de junho de 2.018.

**R.7 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.4, os proprietários (1- FELIPE LIMA DUARTE e 2- CAROLINA DE LIMA SAGRES, já qualificados) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), pelo (SFH) em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob o n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo - SP, para garantia da dívida no valor de R\$255.287,37 (duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e trinta e sete centavos) a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$2.648,57, vencendo-se em 28/04/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 10,4815% a.a, efetiva de 11,0000% a.a, 0,87% nominal mensal e 0,87% efetiva mensal, com as demais cláusulas e condições constantes do título. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$318.000,00.**

Guarulhos, 13 de junho de 2018.

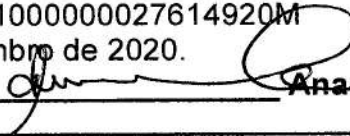
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 352.860, de 19 de outubro de 2.020.

**Av.8–CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Averba-se o cancelamento do registro n.7, e a conseqüente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 24/09/2.020, pelo credor (BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado), o qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de 1)- FELIPE LIMA DUARTE e 2)- CAROLINA DE LIMA SAGRES, já qualificados.

Selo digital: 111484331000000027614920M

Guarulhos, 03 de novembro de 2020.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

.- continua na ficha 03 -.

50505052544953 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0123900-67

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 03 de novembro de 2020.

matrícula 123.900

ficha 03

Prenotação nº 352.860, de 19 de outubro de 2.020.

**R.9 - VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.8, os proprietários (1- FELIPE LIMA DUARTE e 2- CAROLINA DE LIMA SAGRES, já qualificados) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$330.000,00** (trezentos e trinta mil reais) para **NEIDE APARECIDA VIANA DA SILVA**, brasileira, viúva, servidora pública estadual, RG. 20.051.037-X-SSP/SP, CPF/MF. 116.826.278-02, residente na Rua Dona Olga, nº 84, casa 14, Vila São João, nesta Cidade.

**Selo digital:** 1114843210000000276151203

Guarulhos, 03 de novembro de 2020.

**Substituta do Oficial**  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 352.860, de 19 de outubro de 2.020.

**R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.8, a proprietária (**NEIDE APARECIDA VIANA DA SILVA**, já qualificada) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97) pelo SFH, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de **R\$264.000,00** (duzentos e sessenta e quatro mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante - SAC), a primeira no valor de R\$2.517,58, vencendo-se em 24/10/2.020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 7,3000% a.a., nominal de 7,0665% a.a. taxa efetiva de juros mensal de 0,5888%, e nominal de 0,5888%, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$330.000,00.**

**Selo digital:** 1114843210000000276152201

Guarulhos, 03 de novembro de 2020.

**Substituta do Oficial**  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 403.323, de 29 de janeiro de 2024.

**Av.11 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ/MF Nº60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 29/01/2024 sob nº 403.323, notifiquei a fiduciante (**NEIDE APARECIDA VIANA DA SILVA** - qualificada no R.9) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que a fiduciante tenha

"continua no verso"

R7

5050552544953 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0123900-67

matrícula

123.900

ficha

3

verso

purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pelo fiduciário do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pelo fiduciário em 25/11/2025. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte do exequente (credor), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, redação dada pela Lei nº 14.711/23 cujo teor é o seguinte: **“Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.”**

Selo digital: 111484331000000102286725E

Guarulhos, 23 de dezembro de 2025

Substituta do Oficial  Regiane Dhein Arruda.

50505052544953

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU>

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



Valide aqui este documento

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 26 de dezembro de 2025. (Manuel Sanches de Almeida-Oficial).

## OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao IPESP.....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	2,21
Ao Min.Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 403323

Controle:



1397976

Página: 0007/0007



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C3000000102286825S

50505052544953

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BABY9-8PFU4-UD2BD-KDVQU>