



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

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS - SP

MATRÍCULA

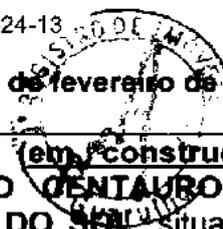
FICHA

CNM: 111484.2.0094624-13

94.624

01

Guarulhos, 21 de fevereiro de 2011



ML33.011 / N.24 - TORRE A - EDIFÍCIO CENTAURO - CONDOMÍNIO PARQUE DO SOL

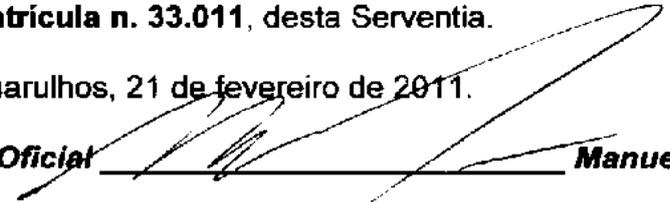
IMÓVEL: APARTAMENTO-TIPO Nº 24 - TIPO 2 (em construção), localizado no 2º andar da TORRE A - EDIFÍCIO CENTAURO, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE DO SOL, situado a Rua Cabo João Teruel Fregoni, perímetro urbano deste município, com a área construída privativa de 46,3250m², área comum de 44,9729m², já incluída 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área construída total de 91,2979m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0863% ou 28,6289m² no terreno do condomínio (que possui a área total de 33.177,00m²) e nas demais coisas de uso comum. Esse apartamento localiza-se na posterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da via de acesso interno do condomínio olha para a torre, confrontando, pela frente, com o apartamento de final "3" e com o poço do elevador social e com shaft; pelo lado esquerdo e pelos fundos, com área do condomínio; pelo lado direito, com o apartamento de final "5", com o poço do elevador social e com o hall do andar.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: - 113.43.18.0360.01.000.6 / 113.43.18.0360.02.000.5

PROPRIETÁRIA: - PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o n. 08.689.175/0001-60, com sede a Avenida Nações Unidas, n. 8.501, 9º andar, bairro Pinheiros, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: - R.12 (feito em 06/03/2.008 - incorporação) na Matrícula n. 33.011, desta Serventia.

Guarulhos, 21 de fevereiro de 2011.

O Oficial  Manuel Sanches de Almeida.

Prenotação n. 221.737, de 04 de fevereiro de 2.011.

R.1 - HIPOTECA: Pelo instrumento particular firmado em 29/06/2.010, rerratificado em 24/08/2.010, a proprietária PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, deu em **HIPOTECA** o bem objeto da presente, pelo SFH, ao ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob o n. 60.701.190/0001-04, com sede a Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo-SP, para garantia do fiel e total cumprimento das obrigações consubstanciadas na cédula de crédito bancário n. 101-179930-0-2330, emitida em 29/06/2.010, em São

- continua no verso -

49555657515152

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CQ>

Documentos gerados 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

CNM: 111484.2.0094624-13

MATRÍCULA

FICHA

94.624

01

Paulo, decorrentes da abertura de crédito no valor máximo de **R\$21.264.586,43** (vinte e um milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos), destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado **Condomínio Parque do Sol**, no prazo e condições a seguir: Durante a realização das obras, a devedora (Parque do Sol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) deverá pagar, mensalmente, os juros incorridos, a Comissão de Reserva de Recursos, tributos, tarifas e demais encargos relacionados na abertura do crédito. O primeiro pagamento deverá ser realizado no mês subsequente à liberação da primeira parcela do crédito aberto (no dia 25). As demais prestações vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes, na forma constante do título. Os encargos serão devidos a taxa efetiva mensal de 0,7898%, correspondente a taxa efetiva anual de 9,90%. O prazo máximo para liberação da primeira parcela é de 90 dias, sendo o prazo de carência de 6 meses e o prazo para amortização de 6 meses, na forma e condições constantes do título. As parcelas de liberação do crédito, com vencimentos e valores, são as seguintes: 1)- 25/08/2.010 - R\$18.336.452,88; 2)- 25/09/2.010 - R\$510.350,07; 3)- 25/10/2.010 - R\$440.176,94; 4)- 25/11/2.010 - R\$446.556,32; 5)- 25/12/2.010 - R\$412.532,97; 6)- 25/01/2.011 - R\$599.661,34; e 7)- 25/02/2.011 - R\$518.855,91.

Guarulhos, 21 de fevereiro de 2.011.

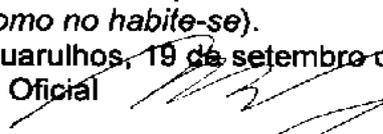
O Oficial  (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação nº 229.505, de 31 de agosto de 2.011.

Av.2 - ESCLARECIMENTO QUANTO ÀS ÁREAS CONSTRUÍDAS PRIVATIVAS E COMUNS DA UNIDADE:

No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 03/08/2011, consta que da **área construída comum**, que é de 44.9729m² (como consta no descerramento): **19,7861m²** é **área construída coberta** (que a municipalidade considera área construída) e **25,1868m²** é **área descoberta** (que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se).

Guarulhos, 19 de setembro de 2.011.

O Oficial  (Manuel Sanches de Almeida).

- continua na ficha 02 -

49555657515152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CQ>



Valide aqui este documento

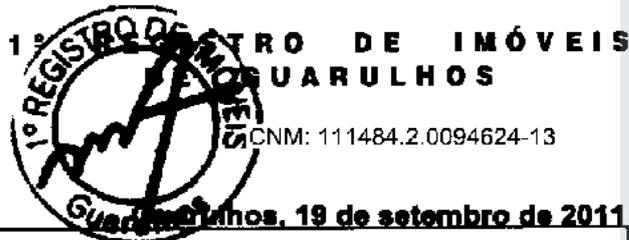


PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

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
94.624

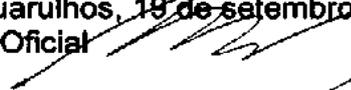
ficha
02

CNM: 111484.2.0094624-13

Prenotação nº 229.505, de 31 de agosto de 2.011.

Av.3 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção de parte do empreendimento (Av.20 da matrícula nº 33.011) e a instituição parcial do condomínio (R.21 da matrícula nº 33.011), esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 94.624, do empreendimento denominado "Condomínio Parque do Sol", referindo-se ao apartamento nº 24 - TIPO 2, da Torre A - Edifício Centauro, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 124 da Rua Cabo João Teruel Fregoni.

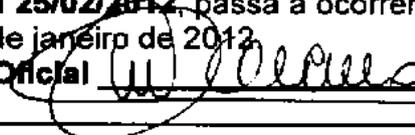
Guarulhos, 19 de setembro de 2.011.

O Oficial  (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação n. 235.103, de 13 de janeiro de 2012.

Av.4 - REPACTUAÇÃO - DÍVIDA HIPOTECÁRIA: Pelo instrumento particular denominado "aditivo à cédula de crédito bancário n.101-179930-0-2330", firmado em 20/09/2011, nesta cidade, a proprietária (PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada), e o credor (ITAÚ UNIBANCO S/A - já qualificado), repactuaram as condições de pagamento da dívida garantida pela hipoteca objeto do R.1, desta matrícula para constar que: a)- O prazo de Carência, constante no item 2.h do Quadro Resumo, previsto para **6 (seis) meses**, com início em **25/02/2011** e vencimento em **25/08/2011**, fica alterado para **6 (seis) meses**, com início em **25/08/2011** e vencimento em **25/02/2012**; b)- O prazo para Amortização, constante no item 2.i do Quadro Resumo, previsto para **6 (seis) meses**, com início em **25/08/2011** e vencimento em **25/02/2012** fica alterado para **06 (seis) meses**, com início em **25/02/2012** e vencimento em **25/08/2012**, tendo a primeira parcela de amortização vencimento previsto para **25/03/2012**, e c)- A data de vencimento da dívida, constante no intróito da Cédula, prevista para ocorrer em **25/02/2012**, passa a ocorrer em **25/08/2012**.

Guarulhos, 23 de janeiro de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 238.051, de 26 de março de 2.012.

Av.5 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca, objeto do R.1 e Av.4, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 27/09/2.011, pelo credor (ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado).

- continua no verso -

R7

49555657515152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CQ>

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

CNM: 111484.2.0094624-13

matricula
94.624

ficha
02

verso

Guarulhos, 29 de março de 2012.

Substituta do Oficial Manuel Sanches de Almeida **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 238.051, de 26 de março de 2.012.

R.6 – VENDA E COMPRA – Pela escritura particular mencionada na Av.5, a proprietária (*PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada*) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$104.944,10 (*cento e quatro mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dez centavos*) para **1- PRISCILA TORRES DANTAS**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG. 43.472.496-8-SSP/SP, CPF/MF. 359.734.238-83, residente na Rua do Bandolim, n. 46, Jardim Julieta, em São Paulo/SP e **2- EDUARDO VINICIUS LIMA LEAL**, brasileiro, solteiro, maior, técnico em contabilidade, RG. 43.690.037-3-SSP/SP, CPF/MF. 363.198.678-50, residente na Rua Caure, n. 53, Vila Mazzei, em São Paulo/SP.

Guarulhos, 29 de março de 2012.

Substituta do Oficial Manuel Sanches de Almeida **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 238.051, de 26 de março de 2.012.

R.7 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.5, os proprietários (*1- PRISCILA TORRES DANTAS e 2- EDUARDO VINICIUS LIMA LEAL, já qualificados*) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), pelo (SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$53.631,87 (*cinquenta e três mil, seiscentos e trinta e um reais e oitenta e sete centavos*) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$546,39, vencendo-se a primeira delas em 27/10/2011, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 29 de março de 2012.

Substituta do Oficial Manuel Sanches de Almeida **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 315.992, de 29 de dezembro de 2017.

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 emitida em 28/12/2017, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada*), a qual noticia a

.- continua na ficha 03 -.

49555657515152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CQ>

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



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
94.624

ficha
03



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

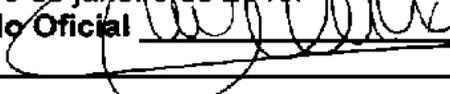
Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0094624-13

Guarulhos, 08 de janeiro de 2018

liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **PRISCILA TORRES DANTAS** e **EDUARDO VINICIUS LIMA LEAL**, já qualificados.

Guarulhos, 08 de janeiro de 2018.

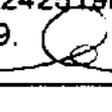
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.343.245, de 21 de novembro de 2019.

Av.9 - CASAMENTO: Atendendo ao requerimento firmado em 21/11/2019, e à vista da cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 05/04/2012 (matrícula n.115410 01 55 2012 3 00023 207 0007080-98), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 22º Subdistrito Tucuruvi, Comarca de São Paulo/SP, **averba-se** que os condôminos **EDUARDO VINICIUS LIMA LEAL** e **PRISCILA TORRES DANTAS** casaram-se em 17/03/2012, pelo regime da comunhão parcial de bens, sendo que em virtude do casamento, o nome da mulher foi alterado para **PRISCILA TORRES DANTAS LEAL**.

Selo digital: 111484331000000013242519M

Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.

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

Prenotação n.344.524, de 27 de dezembro de 2019.

Av.10 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 20/12/2019, e da certidão n.41150/2020, expedida em 10/01/2020, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Município de Guarulhos sob o n.113.43.18.0360.01.012.

Selo digital: 111484331000000014131920X

Guarulhos, 10 de janeiro de 2020.

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

Prenotação n.344.524, de 27 de dezembro de 2019.

R.11 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.10, os proprietários (**EDUARDO VINICIUS LIMA LEAL** e sua mulher **PRISCILA TORRES DANTAS LEAL**, já qualificados e atualmente residentes na Rua Cabo João Teruel Fregoni, n.124, apto. 24, Ponte Grande, nesta Cidade) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para **RAPHAEL VINICIUS RIBEIRO DIAS**, brasileiro, divorciado, advogado, RG. 33.345.887-4-SSP/SP, CPF/MF. 356.247.378-82, residente na

.- continua no verso -.

R7

49555657515152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CQ>

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



CNM: 111484.2.0094624-13

matrícula
94.624

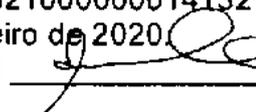
ficha
03

verso

Rua Fernando Luz, n.403, Água Chata, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$19.009,90 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000014132120E

Guarulhos, 10 de janeiro de 2020.

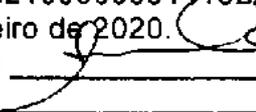
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.344.524, de 27 de dezembro de 2.019.

R.12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.10, o proprietário (**RAPHAEL VINICIUS RIBEIRO DIAS, já qualificado**) **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\$192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante - SAC), a primeira no valor de R\$1.852,20, vencendo-se em 20/01/2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 8,1000% a.a., nominal de 7,8139% a.a., taxa efetiva de juros mensal de 0,6511%, e nominal de 0,6511%, 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\$240.000,00.**

Selo digital: 111484321000000014132220C

Guarulhos, 10 de janeiro de 2020.

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

Prenotação n.394.332, de 17 de julho de 2023.

Av.13- PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 13/07/2023, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 1009748-80.2022.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000474743, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo **CONDOMÍNIO PARQUE DO SOL**, CNPJ/MF n. 14.550.950/0001-02, em face do proprietário fiduciante (**RAPHAEL VINICIUS RIBEIRO DIAS, já qualificado**), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (**RAPHAEL VINICIUS RIBEIRO DIAS, já qualificado**), possui sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.11 e 12,

.- continua na ficha 04 -.

49555657515152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CQ>

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

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, 12 de fevereiro de 2025.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

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: 408264

Controle:



1302177

Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

1114843C3000000087496425G

49555657515152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PE6UT-RWZRD-MTV9H-UU2CC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

