

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
118.609

ficha
01

Guarulhos, 18 de julho de 2011.

ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 294.884, em 16/06/2011.
IMÓVEL: O apartamento nº 183, localizado no 18º Pavimento/Andar, do Bloco "A-2", parte integrante do "Residencial Bem Estar Guarulhos", situado na Avenida José Antonio Cabral, s/nº, e Travessa Tapirai, na Vila Galvão, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com as seguintes áreas: área privativa de 76,29m², a área comum de 49,8210m², acrescida da área de garagem e de circulações de 19,80m², que corresponde ao direito de uso de 02 (Duas) vagas de uso indeterminado na garagem coletiva, para a guarda de 02 carros de passeio, podendo estar localizadas no 3º (Terceiro) e/ou no 2º (Segundo) e/ou no 1º (Primeiro) Sobresolos, perfazendo a área total de 145,9110m², correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,35106.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.54.50.0056.00.000,
083.54.50.0065.00.000, 083.54.50.0074.00.000, 083.54.50.0083.00.000,
083.54.50.0093.00.000, 083.54.50.0102.00.000, 083.54.50.1888.00.000 e
083.54.50.1908.00.000.

PROPRIETÁRIA: **J. CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Av. Paulista, nº 37 - 15º Andar - Paraíso, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.144.216/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 107.191, inaugurada em 04 de junho de 2.008, na qual se encontra registrada sob nº 07 a Instituição e Especificação Condominial, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 3.266, no Livro 03-Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 18 de julho de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 01. REMISSÃO - Protocolo nº. 294.884, em 16/06/2011. Conforme
> **R-02 da Matrícula nº 107.191, feito aos 17 de novembro de 2008, através**

segue no verso

matricula
118.609ficha
01

verso

do Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado em São Paulo, aos 26 de setembro de 2008, a proprietária: **J. CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, deu este imóvel em **primeira e especial hipoteca**, em favor do **BANCO SANTANDER S/A**, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno, n. 474, Santo Amaro, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.250.000,00. Comparecendo ainda no referido Instrumento Particular como Fiadora: **TRISUL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.811.643/0001-27, com sede na Avenida Paulista, n.º 37 - 15º andar, Paraíso/SP, e como Interveniente Construtora: **Trisul S/A**, acima qualificada, e com as demais condições e cláusulas constantes do referido título; **Conforme AV-03 da Matrícula n.º 107.191, feita aos 16 de dezembro de 2.009, nos termos da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 14 de abril de 2009, devidamente registrada sob o n.º 144.757/09-6, em data de 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, devidamente aprovada pelo Banco Central do Brasil, em 17 de abril de 2009, foi feita a presente para constar que, BANCO SANTANDER S/A, teve sua denominação alterada, passando a girar sob a denominação de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A; e, Conforme AV-04 da Matrícula n.º 107.191, feita aos 16 de dezembro de 2.009, através do instrumento particular com força de escritura pública lavrada nos termos do artigo 61, parágrafos 5º e 6º da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964. Alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966 e de conformidade com o artigo 26 do Decreto-Lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, firmado em São Paulo, aos 15 de outubro de 2009, de um lado, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., na qualidade de credor hipotecário; de outro lado, J. CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., na qualidade de devedora; e, TRISUL S/A., na qualidade de fiadora e interveniente construtora, de comum e mútuo acordo, retificam o instrumento que deu origem ao R-02 da matrícula n.º 107.191, para constar: a) que a partir da 5ª parcela a liberação das parcelas do financiamento de acordo com o cronograma físico-financeiro, foi **FOI ALTERADA**, passando a ser a seguinte: parcela 5 - data 05 de novembro de 2009 - valor R\$ 489.400,00;**

segue na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
118.609

ficha
02

parcela 6 - data da liberação 05 de dezembro de 2009 - valor R\$ 613.900,00;
parcela 7 - data da liberação 05 de janeiro de 2010 - valor R\$ 1.052.800,00;
parcela 8 - data da liberação 05 de fevereiro de 2010 - valor R\$ 1.383.500,00;
parcela 9 - data da liberação 05 de março de 2010 - valor R\$ 1.581.200,00;
parcela 10 - data da liberação 05 de abril de 2010 - valor R\$ 1.444.400,00;
parcela 11 - data da liberação 05 de maio de 2010 - valor R\$ 1.710.700,00;
parcela 12 - data da liberação 05 de junho de 2010 - valor R\$ 1.618.800,00;
parcela 13 - data da liberação 05 de julho de 2010 - valor R\$ 1.239.400,00;
parcela 14 - data da liberação 05 de agosto de 2010, valor R\$ 1.010.500,00;
parcela 15 - data da liberação 05 de setembro de 2010 - valor R\$ 1.183.800,00; parcela 16 - data da liberação 05 de outubro de 2010 - valor R\$ 1.221.800,00; parcela 17 - data da liberação 05 de novembro de 2010 - valor R\$ 1.221.100,00; parcela 18 - data da liberação 05 de dezembro de 2010 - valor R\$ 1.267.100,00; parcela 19 - data da liberação - 05 de janeiro de 2011 - valor R\$ 1.288.100,00; parcela 20 - data da liberação 05 de fevereiro de 2011 - valor R\$ 1.018.700,00, e parcela 21 - data da liberação 05 de março de 2011 - valor R\$ 1.262,500,00; e, b) que os prazos do financiamento passam a ser os seguintes: I) prazo total do financiamento de 36 meses, com início em 26 de setembro de 2008 e data da apuração da dívida/vencimento em 05 de setembro de 2011; II) período para construção 30 meses, com início em 26 de setembro de 2008 e conclusão da obra em 05 de março de 2011; e, III) período para comercialização em 06 meses, com início em 06 de março de 2011 e data de apuração da dívida/vencimento em 05 de setembro de 2011; **ratificando-a** em todos os seus demais termos, cláusulas e condições. Guarulhos, 18 de julho de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

> AV - 02. REQUERIMENTO Protocolo nº. 294.884, em 16/06/2011. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do "RESIDENCIAL BEM ESTAR

segue no verso

matrícula
118.609

ficha
02

verso

GUARULHOS", instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em São Paulo, aos 31 de maio de 2.011. Guarulhos, 18 de julho de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 03. PRORROGAÇÃO DE HIPOTECA - Protocolo nº 301.386, em 17/10/2011. Nos termos do 2º Aditivo Contratual, com força de escritura pública, firmado na Cidade de São Paulo, em 21 de setembro de 2011, é feita a presente para constar que as partes, em comum acordo, prorrogaram a data de vencimento do contrato, registrado sob nº 02, bem como a re-ratificação, averbada sob nº 04 na matrícula nº 107.191 desta Serventia, que passa a ter a seguinte redação: a) prazo total do financiamento: **39 meses**; Data de início: **26/09/2008**; e, Data da apuração da dívida/vencimento: **05/12/2011**; a1) Prazo para construção: **30 meses**; Data de início: **26/09/2008**; e, Data para conclusão da obra: **05/03/2011**; e, 2a) Período para comercialização: **09 meses**; Data de início: **06/03/2011**; e, Data de apuração da dívida/vencimento: **05/12/2011**, ratificando todos os demais termos, cláusulas e demais condições estabelecidas no instrumento particular alterado, inclusive a garantia nele constituída, ficando o presente integrado para todos os fins e efeitos de direito. Guarulhos, 11 de novembro de 2011.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 04. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 313.861, em 11/06/2012. Nos termos do Instrumento Particular, citado no R-05, é feita a presente para constar que, com autorização expressa do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº

segue na ficha 03

matrícula
118.609

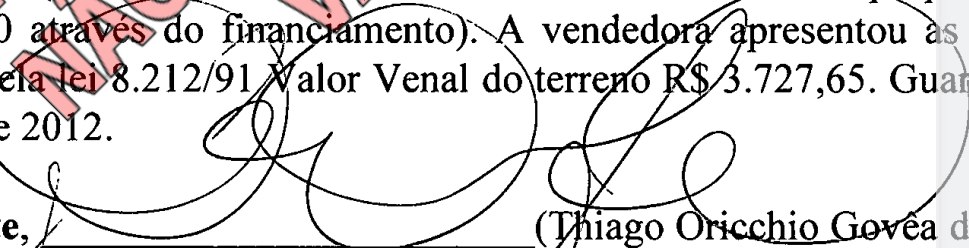
ficha
03

2041 e 2235, bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, **fica cancelada a hipoteca e conseqüentemente sua prorrogação** averbadas sob nº 01 e 03. Guarulhos, 02 de julho de 2012.

Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 05. VENDA E COMPRA - Protocolo nº 313.861, em 11/06/2012. Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em São Paulo/SP, em 23 de maio de 2012, a proprietária J. CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, neste ato representada por FREDERICO KELLER NETO, inscrito no CPF/MF sob nº 174.284.518-50, vendeu este imóvel a **ELIANE DE LIMA ZANARDI**, brasileira, divorciada, diretora de empresa, portadora do RG nº 17.862.157-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 250.804.688-40, e **RODRIGO LOPES**, brasileiro, separado judicialmente, microempresário, portador do RG nº 27.652.991-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 213.892.498-08, residentes e domiciliados na Rua São Miguel dos Campos, nº 918, Vila Barros, nesta cidade, pelo valor de R\$ 255.700,00 (sendo R\$ 58.700,00 referentes aos recursos próprios e R\$ 197.000,00 através do financiamento). A vendedora apresentou as certidões exigidas pela lei 8.212/91 Valor Venal do terreno R\$ 3.727,65. Guarulhos, 02 de julho de 2012.

Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 06. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 313.861, em 11/06/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-05, este imóvel

segue no verso

matrícula
118.609

ficha
03

verso

foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento concedido aos proprietários **ELIANE DE LIMA ZANARDI** e **RODRIGO LOPES**, já qualificados, no valor de R\$ 197.000,00 a ser pago através de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro e taxa de juros de 8,6488% nominal e 9,0000% efetiva, com vencimento da primeira prestação em 23 de junho de 2012, no valor de R\$ 2.059,42. Nos termos do § 2º do artigo 26 da lei nº 9.514/97, o prazo de carência para a expedição de intimação é de 60 dias, contados do vencimento da prestação em atraso e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 255.700,00 – Origem dos Recursos: SBPE. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 02 de julho de 2012.

Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.07 / 118.609 - **PENHORA**

Em 08 de novembro de 2023 - Protocolo 534.866 de 06/11/2023.

Selo Digital: 112540331AM000740325NV23I

Nos termos da certidão eletrônica datada de 01 de novembro de 2023 (16:40:29), relativa ao auto ou termo da penhora de 29/06/2023, nos autos da Execução Civil 1015600-90.2019.8.26.0224, da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por **RESIDENCIAL BEM ESTAR GUARULHOS**, CNPJ 14.426.301/0001-96, em face da devedora fiduciante **ELIANE DE LIMA ZANARDI**, CPF 250.804.688-40, e de **RODRIGO LOPES**, CPF 213.892.498-08, faço constar que foi penhorado o direito de devedora fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 76.933,09, sendo nomeada

continua na ficha 04

matricula
118.609

ficha
04

CNM
112540.2.0118609-86

Guarulhos, 08 de novembro de 2023.

depositária a executada ELIANE DE LIMA ZANARDI.

Escrevente

Ricardo Tsuyoshi Hayasida

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,51**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br