

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO  
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS - SP

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 111484.2.0098784-46

98.784

01

Guarulhos, 21 de fevereiro de 2011



M.33.011 / AP.43 - TORRE F - EDIFÍCIO JÚPITER - CONDOMÍNIO PARQUE DO SOL

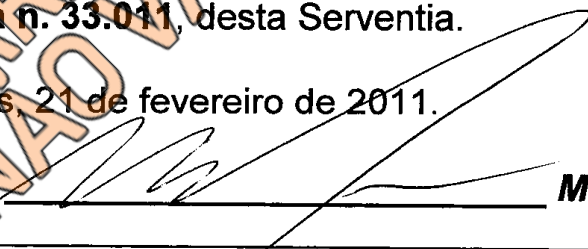
**IMÓVEL:** APARTAMENTO-TIPO Nº 43 - TIPO 4 (em construção), localizado no 4º andar da TORRE F - EDIFÍCIO JÚPITER, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE DO SOL, situado a Rua Cabo João Teruel Fregoni, perímetro urbano deste município, com a área construída privativa de 61,9700m², área comum de 55,7272m², já incluída 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área construída total de 117,6972m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,1128% ou 37,4348m² 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 parte intermediária e do lado direito, no sentido de quem da via de acesso interno do condomínio olha para a torre, e confronta pela frente, com o apartamento de final "4", com shaft's e com o poço do elevador social; pelo lado esquerdo, com o hall do andar, com shaft's e com a caixa de escada; pelo lado direito, com área do condomínio; e pelos fundos, com o apartamento de final "2", shaft 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. 221.739, de 04 de fevereiro de 2.011.

**R.1 - HIPOTECA:** Pelo instrumento particular firmado em 09/07/2.010, rerratificado em 20/09/2.010, 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. 101-181069-0-2345**, emitida em 09/07/2.010, em São

- continua no verso -

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 111484.2.0098784-46

98.784

01

Paulo, decorrentes da abertura de crédito no valor máximo de **R\$38.173.527,12** (trinta e oito milhões, cento e setenta e três mil, quinhentos e vinte e sete reais e doze 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 0,7783%, correspondente a taxa efetiva anual de 9,75%. 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)- 25/09/2.010 - R\$22.022.307,80; 2)- 25/10/2.010 - R\$1.958.301,94; 3)- 25/11/2.010 - R\$1.721.626,07; 4)- 25/12/2.010 - R\$1.901.041,65; 5)- 25/01/2.011 - R\$1.847.598,71; 6)- 25/02/2.011 - R\$1.213.918,17; 7)- 25/03/2.011 - R\$862.721,71; 8)- 25/04/2.011 - R\$816.913,48; 9)- 25/05/2.011 - R\$809.278,78; 10)- 25/06/2.011 - R\$744.383,77; 11)- 25/07/2.011 - R\$744.383,78; 12)- 25/08/2.011 - R\$564.968,21; 13)- 25/09/2.011 - R\$469.534,38; 14)- 25/10/2.011 - R\$435.178,21; 15)- 25/11/2.011 - R\$637.497,90; 16)- 25/12/2.011 - R\$660.402,02; e 17)- 25/01/2.011 - R\$763.470,54. Guarulhos, 21 de fevereiro de 2.011.

O Oficial (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação nº 241.919, de 11 de julho de 2.012.

**Av.2 – ESCLARECIMENTO QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA COMUM DA UNIDADE:** No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 10/07/2012, consta que da área construída comum, que é de 55,7272m<sup>2</sup> (como consta no descerramento): **24,0113m<sup>2</sup>** é área construída coborta (que a municipalidade considera área construída) e **31,7159m<sup>2</sup>** é área descoberta (que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se).

Guarulhos, 26 de julho de 2012.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

.- continua na ficha 02 -.



CNM: 111484.2.0098784-46

matrícula

98.784

ficha

02

Guarulhos, 26 de julho de 2012

Prenotação nº 241.919, de 11 de julho de 2.012.

**Av.3 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO:** Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento** (Av.29 da matrícula nº 33.011) e a **instituição parcial do condomínio** (R.30 da matrícula nº 33.011), esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 98.784, do empreendimento denominado **“Condomínio Parque do Sol”**, referindo-se ao **apartamento nº 43 – TIPO 4, da Torre F – Edifício Júpiter, já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 124 da Rua Cabo João Teruel Fregoni.

Guarulhos, 26 de julho de 2012.

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

Prenotação n. 248.448 de 21 de janeiro de 2013.

**Av.4 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA:** Averba-se o **cancelamento da hipoteca**, objeto do R.1, à vista da autorização emitida em 27/11/2012, pelo credor (ITAÚ UNIBANCO S.A. já qualificado).

Guarulhos, 23 de janeiro de 2013.

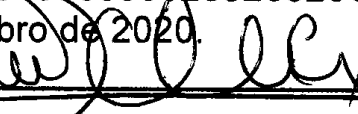
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 351.907, de 23 de setembro de 2.020.

**Av.5 – RECUPERAÇÃO JUDICIAL:** À vista da escritura de 31/08/2.020 (Livro nº 1329, fls. 087/090) do 3º Tabelião de Notas desta Comarca do documento expedido pelo sistema informatizado da JUCESP, o qual encontra-se arquivado digitalmente no protocolo nº 332.364, **averba-se** que em razão da concessão da “recuperação judicial” da proprietária (PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada), o que ocorreu por decisão de 02/03/2017, no proc. n.1016422-34-2017.8.26.0100, que tramitou perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo/SP, (em conformidade com o artigo 69 da Lei Federal n.11.101/2.005), foi acrescido ao nome da proprietária a expressão **“EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, passando, portanto, a ser: **PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.**

Selo digital: 111484231000000026826520Q

Guarulhos, 08 de outubro de 2020.

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

Prenotação nº 351.907, de 23 de setembro de 2.020.

**Av.6 – ALTERAÇÃO DA SEDE:** Consta na escritura mencionada na Av.5,

- continua no verso -.



matrícula

98.784

ficha

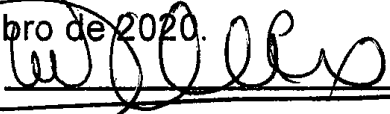
02

verso

que a proprietária **PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**. (CNPJ/MF. nº 08.689.175/0001-60), atualmente, tem sua sede na **Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.955, 10º andar, conjunto 101, Vila Olímpia, em São Paulo/SP**, conforme comprova documento expedido pelo sistema informatizado da JUCESP, o qual fica arquivado digitalmente.

**Selo digital:** 111484331000000026826720M

Guarulhos, 08 de outubro de 2020.

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

Prenotação nº 351.907, de 23 de setembro de 2.020.

**Av.7 – INSCRIÇÃO CADASTRAL:** À vista da escrituramentada na Av.5, e da certidão nº 829961/2020 expedida pela municipalidade em 18/08/2.020, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Município de Guarulhos sob o nº **113.43.18.0360.06.023**.

**Selo digital:** 111484331000000026826820K

Guarulhos, 08 de outubro de 2020.

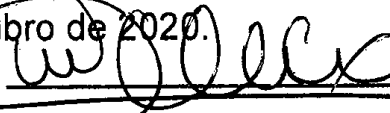
**Substituta do Oficial**  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 351.907, de 23 de setembro de 2.020.

**R.8 – VENDA E COMPRA:** Pela escritura mencionada na Av.5, a proprietária (**PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$104.118,97** (cento e quatro mil, cento e dezoito reais e noventa e sete centavos), para **CRISTINA DE CARVALHO COTA**, brasileira, solteira, maior, personal, RG. 25.709.514-7-SSP/SP, CPF/MF. 259.486.148-08, residente na Rua Buenos Aires, nº 27, Jardim Rincão, em Arujá/SP. Valor Venal: R\$214.954,20.

**Selo digital:** 111484321000000026826920K

Guarulhos, 08 de outubro de 2020.

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

Prenotação nº 353.766, de 11 de novembro de 2020.

**Av.9 – CAUÇÃO:** Pelo instrumento particular firmado em 27/08/2020, aditado em 15/10/2020, a proprietária (**CRISTINA DE CARVALHO COTA, já qualificada**), **caucionou o imóvel** para garantir os aluguéis devidos em decorrência da locação do imóvel situado na Rua Fenacita, nº 105, Perová, em Arujá/SP, locado pelo prazo de 36(*trinta e seis*) meses, com início em 28/08/2020 e término em 28/08/2023, cujo valor do locativo mensal é de

**.- continua na ficha 03 -.**

matrícula  
**98.784**

ficha  
**03**



**REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0098784-46

Guarulhos, 26 de novembro de 2020.

R\$13.000,00 (treze mil reais), com reajuste anual de acordo com os índices da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), no qual figura como **locatária: CRISTINA DE CARVALHO COTA**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 25.709.514-7-SSP/SP, CPF/MF nº 259.486.148-08, residente na Rua Buenos Aires, nº 27, Jardim Rincão, em Arujá/SP; e como **locadora: MARIA FERNANDA GUERRA TOMÉ**, portuguesa, solteira, maior, professora, RG nº 5.136.812-2-SSP/SP, constando em tal cédula que pela portaria ministerial MJ n.00094/1971, foi reconhecida a igualdade de direitos e obrigações civis e o gozo de direitos políticos no Brasil, nos termos dos arts. 2º, 3º e 5º do Decreto n 70.391/72, CPF/MF nº 429.088.098-34, residente na Rua Bela Vista, nº 692, Condomínio Arujazinho I, Caputera, em Arujá/SP.

**Selo digital:** 111484331000000028449620H

Mariselda Bispo de Oliveira  
Substituta do Oficial

Guarulhos, 26 de novembro de 2020.

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

Prenotação n.385.513, de 20 de dezembro de 2022.

**Av.10 - CANCELAMENTO DA CAUÇÃO LOCATÍCIA:** À vista da autorização firmada em 19/12/2022, pela credora (MARIA FERNANDA GUERRA TOMÉ, já qualificada), **averba-se o cancelamento da caução locatícia** objeto da **averbação n.9.**

**Selo digital:** 111484331000000055318522Q

Mariselda Bispo de Oliveira  
Substituta do Oficial

Guarulhos, 26 de dezembro de 2022.

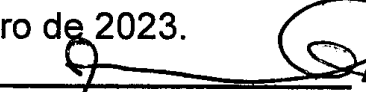
**Substituto do Oficial**  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 386.418, de 19 de janeiro de 2023.

**Av.11 - UNIÃO ESTÁVEL:** Consta na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 19/01/2023, que a proprietária **CRISTINA DE CARVALHO COTA** convive em **união estável** com **LETICIA GUIMARÃES CAMPANHA**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG.35009817-SSP/SP, CPF/MF.325.010.398-58, sendo que não consta da escritura particular o regime de bens que regula a **UNIÃO ESTÁVEL.**

**Selo digital:** 111484331000000056152623K

Guarulhos, 23 de janeiro de 2023.

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

Prenotação nº 386.418, de 19 de janeiro de 2023.

**R.12 - VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.11, a

**.- continua no verso -.**

matrícula

98.784

ficha

03

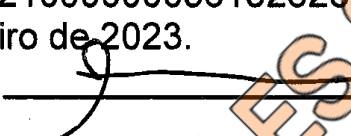
verso

CNM: 111484.2.0098784-46

proprietária (CRISTINA DE CARVALHO COTA assistida por sua companheira LETICIA GUIMARÃES CAMPANHA, já qualificadas e atualmente residentes na Rua Buenos Aires, nº 27, Jardim Rincão, em Arujá/SP) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais), para **FABIANA REIS LIMA**, brasileira, bancaria, filha de Lucival Costa dos Reis e Mary Lourdes Silva dos Reis, (CNH nº 07020073950-DETRAN/SP), CPF/MF. 394.318.248-76, e seu marido **FELIPE AUGUSTO LIMA**, brasileiro, analista de sistemas, filho de Laercio de Souza Lima e Ana Lucia da Silva Lima, (CNH nº 06455518939-DETRAN/SP), CPF/MF. 419.783.878-65, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 20/03/2021, residentes na Rua Itaqueri, nº 624, Ap. 05, Alto da Mooca, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$38.034,99, foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

**Selo digital:** 1114843210000000561528231

Guarulhos, 23 de janeiro de 2023.

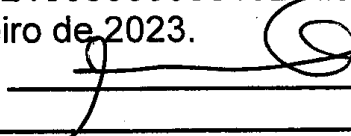
**Substituta do Oficial**  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 386.418, de 19 de janeiro de 2023.

**R.13 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.11, os proprietários (FABIANA REIS LIMA e seu marido FELIPE AUGUSTO LIMA, já qualificados) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97) pelo SFH, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de **R\$281.965,01** (duzentos e oitenta e um mil, novecentos e sessenta e cinco reais e um centavo) a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$2.354,49, vencendo-se em 19/02/2023 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 11,7% a.a., nominal de 11,1158% a.a., taxa efetiva de juros mensal de 0,9263%, e nominal de 0,9263%, 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\$340.000,00.**

**Selo digital:** 111484321000000056152923G

Guarulhos, 23 de janeiro de 2023.

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

Prenotação nº 438.829, de 28 de outubro de 2025.

**Av.14 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAU**

**"continua na ficha 4"**



matrícula

98.784

ficha

4



CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0098784-46

Guarulhos, 10 de março de 2026.

**UNIBANCO S/A, CNPJ/MF Nº60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 28/10/2025 sob nº 438.829, notifiquei os fiduciários (FABIANA REIS LIMA e seu marido FELIPE AUGUSTO LIMA - qualificados no R.12) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os fiduciários tenham 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 11/02/2026. 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:** 111484331000000105969126C

Guarulhos, 10 de março de 2026.

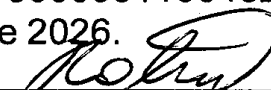
**Substituto do Oficial**  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 450.175, de 27 de maio de 2026.

**Av.15 - APERFEIÇOAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO - LEILÕES:** Atendendo ao requerimento de 26/05/2026, firmado pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, o qual veio acompanhado: **a)** da prova da publicação dos editais (no Jornal Folha de São Paulo, edições de 24/04/2026, 25/04/2026 e 26/04/2026), referente à realização do 1º leilão (a realizar-se em 04/05/2026) e do 2º leilão (a realizar-se em 11/05/2026); **b)** dos autos negativos dos 1º e 2º leilões acima referidos, subscritos pelo leiloeiro oficial Fernando Jose Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na JUCESP sob nº 844; e **c)** do termo de quitação da dívida mencionada no R.13 (valor R\$ 281.965,01), em favor dos devedores fiduciários (FABIANA REIS LIMA e seu marido FELIPE AUGUSTO LIMA), firmado pelo exequente (ITAÚ UNIBANCO S/A) em 21/05/2026, procede-se a presente para constar que, ocorreu o aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo, passando, em consequência, o imóvel a integrar o patrimônio do ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado.

**Selo digital:** 1114843310000001100432262

Guarulhos, 08 de junho de 2026.

**Substituto do Oficial**  **Raul Lima de Almeida Junior.**