



matrícula
123.956

ficha
01

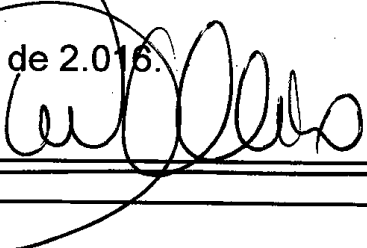
IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 2811, localizada no 28º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO LIFE PARK GUARULHOS", com entrada pelo nº 2.559 da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa de 60,500m², a área comum de divisão proporcional de 27,753m², a área comum de divisão não proporcional de 11,360m² (correspondente ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada, na garagem coletiva, e 01 (um) depósito indeterminados, localizados em um dos subsolos do edifício), perfazendo a área total construída de 99,613m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002540 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 13,467m² 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 (reco da construção em relação à Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação) e com o apartamento de final '10', pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação) e com o apartamento de final '12', e nos fundos com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos).

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  Mariselma Bispo de Oliveira.

- continua no verso -

matrícula
123.956

ficha
01

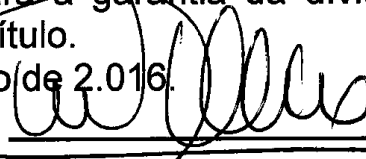
CNM: 111484.2.0123956-93

verso

Prenotação nº 294.554, de 30 de junho de 2.016.

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

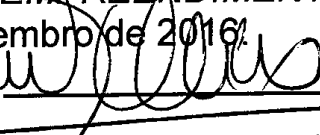
Guarulhos, 20 de julho de 2.016.

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

Prenotação nº 300.468, de 13 de dezembro de 2.016.

Av.2 – REPACTUAÇÃO – 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.**

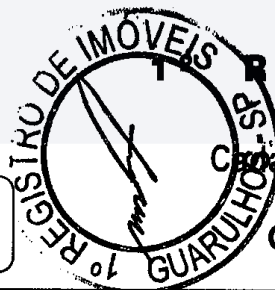
Prenotação nº 308.588, de 10 de julho de 2.017.

Av.3 – REPACTUAÇÃO – 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 -.

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

Todos os Registros do Imóvel
do Brasil em um só lugar

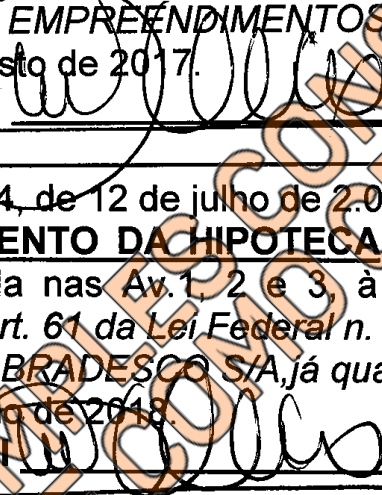


matrícula
123.956

ficha
02

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.**).

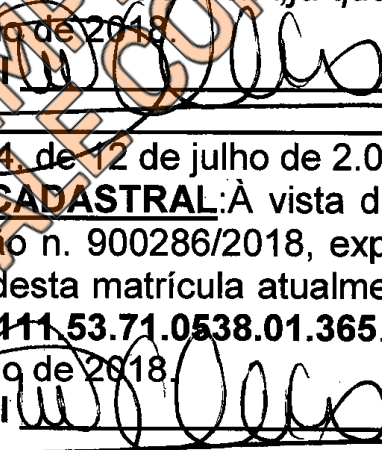
Guarulhos, 01 de agosto de 2017.

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

Prenotação n.324.914, de 12 de julho 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 14/06/2018, pelo credor (**BANCO BRADESCO S/A, já qualificado**).

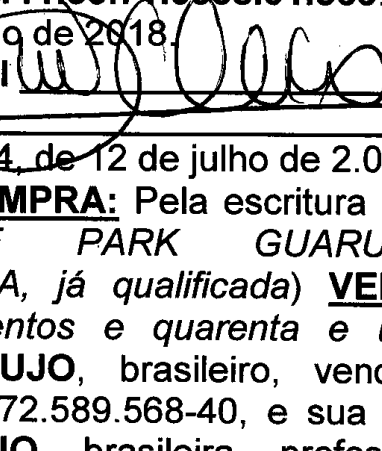
Guarulhos, 23 de julho de 2018.

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

Prenotação n.324.914, de 12 de julho de 2.018.

Av.5 – INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.4, e da certidão n. 900286/2018, expedida em 18/06/2018, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula atualmente está cadastrado no Município de Guarulhos sob n. **111.53.71.0538.01.365**.

Guarulhos, 23 de julho de 2018.

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

Prenotação n.324.914, de 12 de julho 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\$341.000,00** (trezentos e quarenta e um mil reais) para **RONALDO SANTOS DE ARAUJO**, brasileiro, vendedor senior, RG.25.803.877-9-SSP/SP, CPF/MF. 172.589.568-40, e sua mulher **JULIANA DE OLIVEIRA CORDEIRO ARAUJO**, brasileira, professora, RG.26.764.708-6-SSP/SP, CPF/MF.307.044.178-55, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Primeiro De Maio, n.56, Vila Antonieta, nesta Cidade.

- continua no verso -

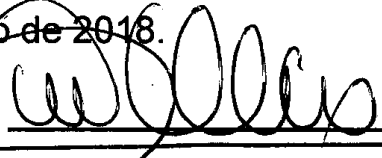
matrícula
123.956

ficha
02

CNM: 111484.2.0123956-93

verso

Guarulhos, 23 de julho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 324.914, de 12 de julho de 2.018.

R.7 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.4, os proprietários (RONALDO SANTOS DE ARAUJO e sua mulher JULIANA DE OLIVEIRA CORDEIRO ARAUJO, já qualificados) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$2.925,87, vencendo-se em 14/07/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,46% e efetiva de 8,80% ao ano, 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\$360.000,00.**

Guarulhos, 23 de julho de 2018.

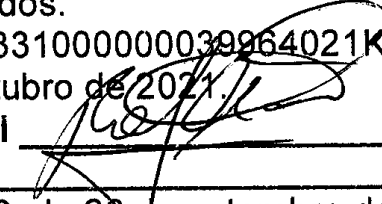
Substituta do Oficial  Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n.366.600, de 20 de setembro de 2.021.

Av.8 – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.7, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 08/09/2021, pelo credor (BANCO BRADESCO 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 **RONALDO SANTOS DE ARAUJO** e sua mulher **JULIANA DE OLIVEIRA CORDEIRO ARAUJO**, já qualificados.

Selo digital: 111484331000000039964021K

Guarulhos, 13 de Outubro de 2021.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.366.600, de 20 de setembro de 2.021.

R.9 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.8, os

.- continua na ficha 03 -.



matrícula

123.956

ficha

03

Guarulhos, 13 de outubro de 2021

proprietários (**RONALDO SANTOS DE ARAUJO e sua mulher JULIANA DE OLIVEIRA CORDEIRO ARAUJO**, já qualificados e atualmente residentes na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, n.2559, Apto 2811, Vila Leonor, nesta Cidade) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais) para **THIAGO GELLI CALISTER**, brasileiro, autônomo, RG.43937823-SSP/SP, CPF/MF.330.094.958-03, e sua mulher **RAQUEL SANTOS MACEDO GELLI CALISTER**, brasileira, autônoma, RG.33.212.721-7-SSP/SP, CPF/MF.302.925.008-31, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 05/10/2019, residentes na Avenida dos Ourives, n.632, Apto 63, Torre 2, Jardim São Saverio, em São Paulo/SP.

Selo digital: 1114843210000000399642211

Guarulhos, 13 de Outubro de 2021.

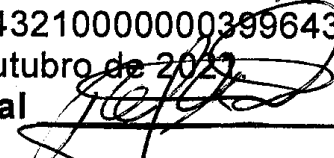
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.366.600, de 20 de setembro de 2.021.

R.10 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.8, os proprietários (**THIAGO GELLI CALISTER e sua mulher RAQUEL SANTOS MACEDO GELLI CALISTER**, já qualificados) **ALIENARAM 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\$365.500,00** (trezentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$3.435,07, vencendo-se em 08/10/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 7,8000% a.a., nominal de 7,5343% a.a. taxa efetiva de juros mensal de 0,6278%, e nominal de 0,6278%, 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\$480.000,00.**

Selo digital: 111484321000000039964321G

Guarulhos, 13 de Outubro de 2021.

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

Prenotação n.408.515, de 25 de abril de 2024.

Av.11 – NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.405.426), movida pelo proprietário fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A** (R.10/M.123.956), em face dos devedores **THIAGO GELLI**

.- continua no verso -.

matrícula

123.956

ficha

03

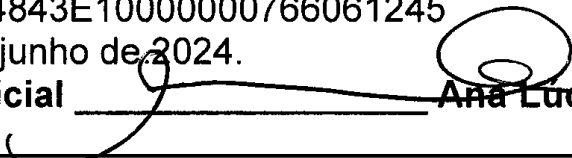
verso

CNM: 111484.2.0123956-93

CALISTER e sua mulher **RAQUEL SANTOS MACEDO GELLI CALISTER**, já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome do exequente (ITAU UNIBANCO S/A).

Selo digital: 1114843E10000000766061245

Guarulhos, 06 de junho de 2024.

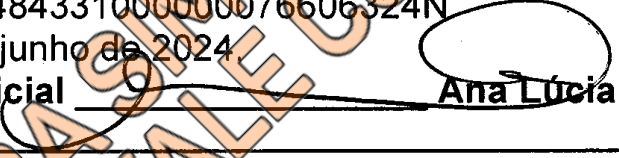
Substituta do Oficial  **Ana Lucia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.408.515, de 25 de abril de 2024.

Av.12 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado em 22/04/2024, e em cumprimento a ordem judicial proferida em 06/12/2023, pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca, ~~avêrba-se~~ que tramita perante aquele juízo **ação de execução de título extrajudicial** – contratos bancários (processo n.1060476-91.2023.8.26.0224) movida pelo **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, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, em face de **THIAGO GELLI CALISTER** e sua mulher **RAQUEL SANTOS MACEDO GELLI CALISTER**, já qualificados, no valor de **R\$169.418,19** (cento e sessenta e nove mil, quatrocentos e dezoito reais e dezenove centavos).

Selo digital: 1114843310000000076606324N

Guarulhos, 06 de junho de 2024.

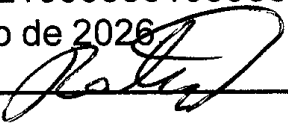
Substituta do Oficial  **Ana Lucia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 438.445, de 22 de outubro de 2025.

Av.13 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA - CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: O procedimento de execução administrativa referido na Av.11 foi extinto, em razão do acolhimento do pedido de desistência feito pelo exequente. Assim permanece hígido o R.10 ficando cancelada a Av. 11.

Selo digital: 1114843E10000000105968226P

Guarulhos, 10 de março de 2026.

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

Prenotação nº 438.445, de 22 de outubro de 2025.

Av.14 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF N°60.701.190/0001-04, vez que a seu requerimento, protocolado em 22/10/2025 sob nº 438.445, notifiquei os fiduciantes (**THIAGO GELLI CALISTER** e sua mulher **RAQUEL SANTOS**

"continua na ficha 4"

matrícula

123.956

ficha

4



CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0123956-93

Guarulhos, 10 de março de 2026.

MACEDO GELLI CALISTER - qualificados no R.9) 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: 1114843310000001059684267

Guarulhos, 10 de março de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 450.549, de 02 de junho de 2026.

Av.15 - APERFEIÇOAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO - LEILÕES: Atendendo ao requerimento de 02/06/2026, 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 08/05/2026, 09/05/2026 e 10/05/2026), referente à realização do 1º leilão (a realizar-se em 18/05/2026) e do 2º leilão (a realizar-se em 25/05/2026); b) dos autos negativos dos 1º e 2º leilões acima referidos, subscritos pelo leiloeiro oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na JUCESP sob nº 844; e c) do termo de quitação da dívida mencionada no R.10 (valor R\$ 365.500,00), em favor dos devedores fiduciários (THIAGO GELLI CALISTER e sua mulher RAQUEL SANTOS MACEDO GELLI CALISTER), firmado pelo exequente (ITAÚ UNIBANCO S/A) em 26/06/2026, 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: 111484331000000110582826E

Guarulhos, 17 de junho de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.