

ALMEIDA E MENDONÇA
ADVOGADOS

AO ILUSTRÍSSIMO SENHOR 2º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS

2 Oficial de R.I de Guarulhos
Microfilme: 432446

BANCO SANTANDER BRASIL S/A, empresa com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº.s 2041 e 2235, inscrito no CNPJ sob nº. 90.400.888/0001-42, entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, na qualidade de proprietária fiduciária do imóvel matriculado sob nº. **141.354**, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria requerer por meio de seu representante legal ao final identificado que se digne de proceder a devida averbação na matrícula nº. **141.354**, para fazer constar que foram negativos os leilões do referido imóvel, objeto desta matrícula, situado á Avenida Bartholomeu de Carlos, 230, Apartamento n 105 da Torre 04, localizado no 10 pavimento do Parque Guarulhos, Picanço Cidade: Guarulhos/SP CEP: 07097-420, 02 (duas) vagas de garagem.

Foi procedida a intimação do(s) fiduciante(s) Senhor(s) Fernando Bulhões Reis CPF: 224.393.418-35 e Adriana Rodrigues Santos CPF: 174.577.998-18, (conforme certidão emitida por este cartório) tendo transcorrido o prazo previsto no artigo 26, §1º da Lei 9514/97, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do §7º do mesmo artigo e lei, tendo sido consolidada propriedade em nome da credora supra mencionada, em 23/02/2018, averbada sob o nº. 07/141.354, da referida matrícula.

Segue anexo para os devidos fins, autos de 1º e de 2º Leilões negativos, realizados respectivamente em 1º leilão 22/03/2018 e 2º leilão 29/03/2018, elaborados por leiloeiro oficial devidamente matriculado com firma reconhecida, carteira junto à JUCESP e Termo de quitação.

2. R.I DE GUARULHOS

Recepcao: **432446**

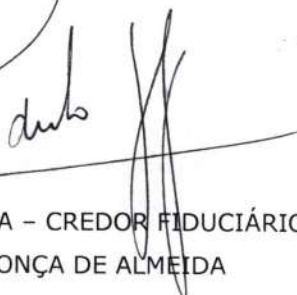
Data Prenotacao: 09/04/2018

Data Cancelamento: **09/05/2018**

Atenciosamente,

São Paulo, 02 de abril de 2018.

Eduardo Augusto M. de Almeida
CPF: 066.656.958-40



BANCO SANTANDER BRASIL S/A - CREDOR FIDUCIÁRIO
PP. EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA
OAB/SP 101.180



2 Oficial de Registro de Imoveis-Guarulhos/SP

Certifico e dou fe que o presente titulo foi PRN sob n. **432446**

Estando os atos praticados especificados no talonario anexo.

Cartorio....46,75 Sinoreg....2,47 Estado.....13,29

Justica.....3,21 Ipesp.....9,09 Municipio...2,33

M.P..... 2,24 Total.....79,38

Guarulhos, 27/04/2018 - (Conforme Lei Est.15.855/15)

O Escrevente

2 Oficial de R.I de Guarulhos
Microfilme: 432446



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
141.354

ficha
01

Guarulhos, 13 de outubro de 2015.

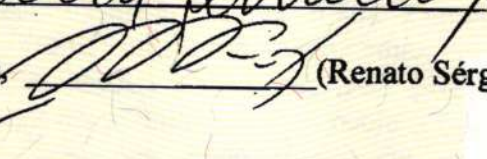
IMÓVEL: Apartamento nº 105, da Torre 04, localizado no 10º pavimento do empreendimento denominado Parque Guarulhos - Subcondomínio Residencial "Parque Residence", situado na Avenida Bartholomeu de Carlos nº 230, no bairro do Picanço, perímetro urbano deste distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área privativa de 77,0600m², área comum de 70,7889m², já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, perfazendo a área total de 147,8489m², fração ideal no solo de 0,0005775660, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005775660 e coeficiente de rateio de 0,0010951170.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.75.03.0586.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ/MF 11.679.916/0001-36, com sede na Avenida Luiz Carlos Berrini, 105, 11º andar, Sala Goldfarb 49, em São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.03 da Matrícula nº 105.367, referente à aquisição do terreno, na qual se encontra a incorporação registrada sob nº 05 e retificada sob nºs 07, 08, 10, 11, 14, 15 e 21, bem como se encontra registrada sob nº 23 a Especificação e Instituição de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 3.819, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 13 de outubro de 2015.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.01 / 141.354 - REMISSÃO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

> a) Conforme AV-06 da matrícula nº 105.367, e pelo requerimento firmado pela proprietária e incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO

segue no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0 - AA 576205

11254-0-572001-586000-0418



matrícula

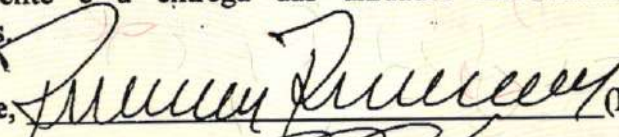
141.354

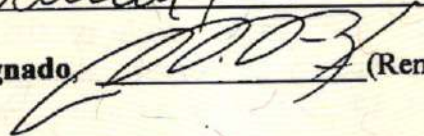
ficha

01

verso

IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, na Cidade de São Paulo – Capital, aos 24 de agosto de 2.011, complementado com Memorial Descritivo e Planta Planimétrica, já arquivados neste Registro, no terreno do empreendimento denominado “PARQUE GUARULHOS” existe uma Área de Preservação Permanente, com uma área de 6.192,30m². (seis mil, cento e noventa e dois metros e trinta decímetros quadrados); e b) Conforme AV.15 da matrícula nº 105.367, a proprietária e incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, submeteu o subcondomínio residencial denominado “PARQUE RESIDENCE”, parte integrante do empreendimento denominado “PARQUE GUARULHOS”, ao Regime de Afetação, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591/64, incluídos pela Lei nº 10.931/04, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.02 / 141.354 - TRANSPORTE

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

a) Conforme R-12 da matrícula nº 105.367, a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade, juntamente com outras, foi HIPOTECADA ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2235, bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, em garantia ao pagamento de dívida no valor de R\$ 143.860.000,00; b) Conforme AV.13 da matrícula acima mencionada, a devedora **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, cedeu fiduciariamente ao **BANCO SANTANDER**

segue na ficha 02





2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

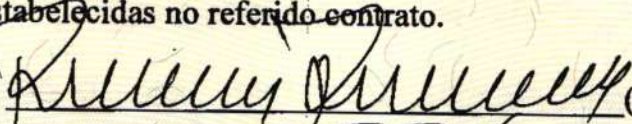
matrícula

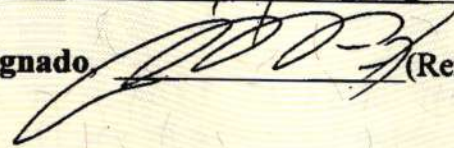
141.354

ficha

02

(BRASIL) S/A, já qualificado, todos os direitos creditórios, atuais e futuros resultantes da alienação de cada uma das unidades integrantes do Subcondomínio Residencial Parque Residence, nos termos das disposições contidas no art. 18 e seguintes da lei 9.514/97. c) Conforme AV.16 da matrícula nº 105.367, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, e a proprietária GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, ambos já qualificados, de comum acordo ADITARAM o instrumento particular que deu origem à hipoteca registrada sob nº 12 e cessão fiduciária averbada sob nº 13, da matrícula nº 105.367, para constar que o credor concedeu, em data de 12/06/2013, suplementação ao crédito inicialmente aberto no valor de R\$ 24.540.000,00, e que os prazos de financiamento passaram a serem os seguintes: prazo total do financiamento: 50 meses, período para construção: 39 meses, período para carência: 06 meses, prazo para o vencimento da dívida: 20/11/2015 e prazo para amortização 03 meses, data de início da amortização mensal: 20/11/2015 término em 19/02/2016; d) Conforme AV.17 da matrícula nº 105.367, houve suplementação no valor de R\$ 28.510.000,00, concedida ao crédito inicialmente aberto, através de instrumento de 07 de maio de 2.015, lavrado em São Paulo-SP, sendo que o valor do financiamento passou a ser de R\$ 196.910.000,00, a ser pago nas condições estabelecidas no referido contrato.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.03 / 141.354 - REQUERIMENTO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 01 de setembro de 2015, nos termos do item 54 alínea "C", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

segue no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

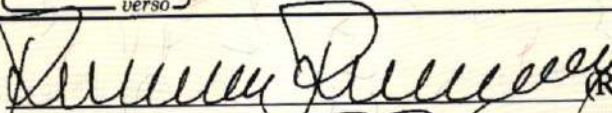
11254-0-AA 576206

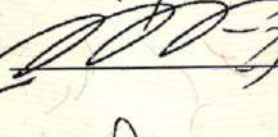
11254-0-573001-586000-0418



matrícula
141.354


ficha
02
verso

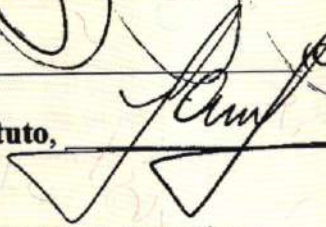
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.04 / 141.354 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA
Em 01 de dezembro de 2015 - Protocolo 391.229 de 23/11/2015.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** objeto da averbação número 02, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.05 / 141.354 - COMPRA E VENDA
Em 01 de dezembro de 2015 - Protocolo 391.229 de 23/11/2015.

Pelo instrumento particular nº 073845230010671, firmado em 30 de julho de 2015, em São Paulo - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 11º andar, sala Goldfarb, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 370.000,00, a **FERNANDO BULHÕES REIS**, brasileiro, analista de segurança, RG 28.667.690-4-SSP/SP, CPF/MF 224.393.418-35, e sua mulher **ADRIANA RODRIGUES SANTOS**, brasileira, empresária, RG 24.514.520-5-SSP/SP, CPF/MF 174.577.998-18, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Lourdes Lopes Sanches, 300, Bloco 11,

segue na ficha 03

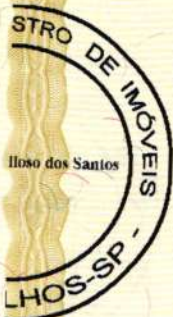




2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

141.354

ficha

03

Apartamento 32, Cecap. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelos procuradores MARIO DOLCI, CPF/MF 268.501.428-44 e DANIEL LUIZ BARBOSA, CPF/MF 317.336.678-65. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 78.214,57 com recursos próprios; R\$ 291.785,43 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional do Terreno: R\$ 2.573,36.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.06 / 141.354 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 01 de dezembro de 2015 - Protocolo 391.229 de 23/11/2015.

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, os proprietários **FERNANDO BULHÕES REIS**, e sua mulher **ADRIANA RODRIGUES SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, para garantia da dívida de R\$ 291.785,43, que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 30/07/2015. Juros: taxa nominal de 10,57% ao ano e efetiva de 11,10% ao ano, sendo de R\$ 3.411,63 o valor do encargo inicial. Taxa mensal nominal e efetiva de 0,88%. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 455.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

segue no verso



matrícula
141.354

ficha
03

verso



AV.07 / 141.354 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 23 de fevereiro de 2018 - Protocolo 425.996 de 17/11/2017, reingresso em 09/02/2018.

Nos termos do requerimento firmado pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, na cidade de São Paulo-SP, em 02 de fevereiro de 2.018, oferecido em forma de documento eletrônico, recepcionado em 05 de fevereiro de 2018 dentro do prazo de 120 dias previsto no item 256.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, após intimação dos devedores **FERNANDO BULHÕES REIS** e sua cônjuge **ADRIANA RODRIGUES SANTOS**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias a contar desse termo, nos termos do artigo 26, § 7º e artigo 26-A, §1º da Lei 9.514/97, é feita a presente para constar que **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** em nome do credor fiduciário. Deverá o credor fiduciário observar o disposto no artigo 27 da referida Lei quanto ao leilão público do imóvel. O requerente recolheu ao Município de Guarulhos o ITBI, sendo a base de cálculo, correspondente a R\$ 521.375,45, referente ao valor de avaliação. Valor Venal R\$ 260.766,37.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.08 / 141.354 - LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27, §§ 5º E 6º DA LEI 9.514/97)

Em 27 de abril de 2018 - Protocolo 432.446 de 09/04/2018, reingresso em 25/04/2018.

Nos termos do requerimento firmado em 02 de abril de 2018, em São Paulo-SP, é feita a presente para constar que o credor fiduciário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/1997, conforme autos negativos apresentados, sendo o primeiro realizado em 22 de março de 2018, e o

segue na ficha 04





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos OFICIAL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula 141.354 ficha 04

segundo em 29 de março de 2018, ambos na Cidade de São Paulo-SP, realizados pela leiloeira ANA CLAUDIA CAROLINA CAMPOS FRAZÃO matriculada na JUCESP sob nº 836, sem oferta de lances de valor igual ou superior à dívida. Em consequência, considera-se extinta a dívida, dando o credor fiduciário plena quitação da dívida, nos termos do § 6º, do artigo 27, da Lei 9.514/1997 e conforme Termo de Quitação, firmado em 02 de abril de 2018, em São Paulo-SP. Foram apresentadas as publicações referentes aos leilões.

Escrevente, (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto (Álvaro César Capistrano)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO. CERTIDÃO - Certifico e dou fé que este documento composto de 4 folha(s), é cópia autêntica da matrícula Nº 141354, do livro 02, de Registro Geral desta Serventia. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19 da Lei 6.015/73 de 31/12/1973. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. GUARULHOS, 27 de abril de 2018.

Ronaldo José Marques Júnior - Escrevente

Table with 2 columns: Fee type and amount. Includes AO OFICIAL (R\$ 30,60), AO ESTADO (R\$ 8,72), AO IPESP (R\$ 5,97), AO SINOREG (R\$ 1,62), AO TR. JUSTIÇA (R\$ 2,11), AO MUNICÍPIO (R\$ 1,53), AO M.P. (R\$ 1,47), TOTAL (R\$ 52,11). Also includes a note about the property's registration history.

Prot: 432446/ A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).



2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Guarulhos - SP

11254-0-AA 576208



