Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
111526.2.0122871-29

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 122.871 | FOLHA 001 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 13 de outubro de 2016

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Apartamento nº 96, localizado no 8º pavimento do Subcondomínio Residencial 1, Bloco C da Torre F, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Jardins do Brasil", situado na Avenida Hilário Pereira de Souza, nº 492, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa coberta edificada de 67,770m², privativa total de 67,770m², de uso comum coberta edificada de 43,744m², de uso comum descoberta de 14,124m², de uso comum total de 57,868m², total da unidade de 125,638m², coeficiente de proporcionalidade de 0,000269 e fração ideal de terreno de 0,000250; cabendo-lhe o direito a 01 vaga de garagem, localizada na área comum do Subcondomínio Residencial 01.
CADASTRO: 23224.42.82.0330.00.000.04.
PROPRIETÁRIA: **PHASER INCORPORAÇÃO SPE S/A**, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1921, Ibirapuera, Capital/SP, CNPJ/MF nº 12.141.557/0001-21.
REGISTRO ANTERIOR: registro nº 06, feito em 05 de julho de 2.012, na Matrícula nº 83.894, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis.
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Grangeiro Inácio).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).
Prot. Oficial 295.554, em 30 de setembro de 2016. Microfilme nº 258912

Av. 1, em 13 de outubro de 2.016.
Conforme **Av.15/83.894**, feita em 10 de outubro de 2.013, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras unidades, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64; conforme **R. 19/83.894**, feito em 25 de novembro de 2013, a proprietária deu em primeira, única e especial **HIPOTECA**, sem concorrência, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras unidades, a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R$98.482.779,86; e conforme **R. 24/83.894**, feito em 11 de fevereiro de 2.015, conforme Escritura lavrada às folhas 379 do livro 4.212, em 09 de dezembro de 2.014 e Aditamento Retificativo, lavrado às folhas 249 do livro 4.241, em 14 de janeiro de 2015, ambas expedidas pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, a proprietária instituiu **SERVIDÃO DE PASSAGEM** perpétua e gratuita, estimada em R$1.866.989,08, à favor da **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A**, com sede na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, Tamboré, Barueri/SP, CNPJ/MF nº 61.695.227/0001-93, sobre parte do imóvel objeto da Matricula nº

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 22/09/2026 14:55:09

MATRÍCULA 122.871 | FOLHA 001

VERSO

83.894, com a área de 4.032,69m².
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Grangeiro Inácio).
Prot. Oficial 295.554, em 30 de setembro de 2016. Microfilme nº 258912

Av. 2, em 27 de dezembro de 2.018.
Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar, na hipoteca constante na averbação nº 1, que os intervenientes fiadores prestarão fiança na operação com as seguintes proporções: Brasilimo - Empreendimentos Imobiliários Ltda., com fiança proporcional limitada de 15,00%; Lindencorp Participações e Incorporações Ltda., com fiança proporcional limitada de 27,5%; Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A, com fiança proporcional limitada de 27,5%; e BV Empreendimentos e Participações S/A, com fiança proporcional limitada de 30,00%.
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Pedro Grangeiro).
Prot. Oficial 331.809, em 23 de novembro de 2.018. Microfilme nº 290652

Av. 3, em 27 de dezembro de 2.018.
Conforme Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação a Instrumento Particular com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 26 de outubro de 2.017, com firmas reconhecidas, o devedor solicitou e o credor concordou em **ADITAR** a dívida objeto da hipoteca constante na averbação nº 1, para os seguintes termos: 1) alterar a data de vencimento da dívida de 28 de outubro de 2017 para 28 de abril de 2018; 2) alterar a data de vencimento da primeira prestação de 28 de novembro de 2017 para 28 de maio de 2018; e 3) para alterar o percentual de fiança prestada por cada um dos fiadores, passando a ser: Brasilimo - Empreendimentos Imobiliários Ltda., com fiança proporcional limitada de **15,00%**; Lindencorp Participações e Incorporações Ltda., com fiança proporcional limitada de **13,75%**; Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A, com fiança proporcional limitada de **41,25%**; e BV Empreendimentos e Participações S/A, com fiança proporcional limitada de **30,00%**, com as demais condições constantes no título, ratificando todos os termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato originário.
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Pedro Grangeiro).
Prot. Oficial 331.809, em 23 de novembro de 2.018. Microfilme nº 290652

Av. 4, em 22 de janeiro de 2.019.
Conforme Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação a

Continua na Ficha Nº 2

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 22/09/2026 14:55:09

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
111526.2.0122871-29

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 122.871 | FOLHA 002 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 22 de janeiro de 2019

CNS 11.152-6

Instrumento Particular com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 25 de abril de 2.018, com firmas reconhecidas, a devedora solicitou e o credor concordou em **ADITAR** o contrato que deu origem à hipoteca constante na averbação nº 1 para alterar a data de vencimento da dívida de 28 de abril de 2018 para 28 de outubro de 2018; e alterar a data de vencimento da primeira prestação de 28 de maio de 2018 para 28 de novembro de 2018, com as demais condições constantes no título, ratificando todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato originário.
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Pedro Grangeiro).
Prot. Oficial 333.900, em 10 de janeiro de 2.019. Microfilme nº 291632

Av. 5, em 17 de maio de 2.019.
Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, datado e assinado em 20 de março de 2019, tendo o credor recebido o seu crédito, deu quitação e autorizou **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1, bem como as averbações decorrentes dela.
A Escrevente Autorizada,
(Maria Aparecida da Silva Neres).
Prot. Oficial 338.306, em 22 de abril de 2.019. Microfilme nº 296012

R. 6, em 17 de maio de 2.019.
Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação nº 5 a proprietária **VENDEU** o imóvel matriculado, pelo valor de R$379.013,61, a **LUIS CARLOS FERNANDES GAMA**, brasileiro, coordenador de recurso humanos, RG nº 29722992-SSP/SP, CPF/MF nº 213888718-90, e sua esposa **JOSELEUZA HALANE PAIVA COIMBRA,** brasileira, psicóloga, RG nº 27.286.512-6 SSP/SP, CPF/MF nº 250289458-10, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Doutor Dante Pazzanese, n. 500, 5º andar, Vila Mariana, São Paulo/SP.
A Escrevente Autorizada,
(Maria Aparecida da Silva Neres).
Prot. Oficial 338.306, em 22 de abril de 2.019. Microfilme nº 296012

R. 7, em 17 de maio de 2.019.
Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação nº 5, o imóvel matriculado foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 22/09/2026 14:55:09

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 122.871 | FOLHA 002

VERSO

administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, nesta cidade, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes: LUIS CARLOS FERNANDES GAMA e sua esposa JOSELEUZA HALANE PAIVA COIMBRA, já qualificados, no valor de R$200.000,00, a ser pago por meio de 360 parcelas mensais, no valor inicial de R$2.001,25, vencendo-se a primeira delas em 10 de maio de 2019, com as taxas de juros anuais: nominal de 8,19% e efetiva de 8,50%, calculadas pelo sistema de amortização SAC e demais condições constantes no título. Por força de lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R$395.000,00.
A Escrevente Autorizada,
(Maria Aparecida da Silva Neres).
Prot. Oficial 338.306, em 22 de abril de 2.019. Microfilme nº 296012

CONTINUA NA FICHA 03

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 22/09/2026 14:55:09

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
111526.2.0122871-29

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 122.871 | FOLHA 3 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | Data: 24 de novembro de 2022 | CNS 11.152-6

Av. 8, 24 de novembro de 2.022.
Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 202211.2109.02454453-IA-440, arquivado na pasta nº 121 sob nº 057, expedido pelo 24º Oficio Cível, extraído dos autos do processo nº 10358494720228260100, disponível eletronicamente na Central de Indisponibilidade em **21 de novembro de 2.022**, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário LUIS CARLOS FERNANDES GAMA, já qualificado.
Lucas de Souza Fernandes
Escrevente Autorizado
Prot. 401.447, 22 de novembro de 2.022. Microfilme 347361

Av. 9, 20 de dezembro de 2.022.
Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo Dep. de Inquéritos Policiais e Corregedoria da Polícia Judiciária da Comarca de São Paulo/SP, em 12 de dezembro de 2.022, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação Criminal, ordem n. 15395873320228260050, em que **MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SAO PAULO**, CNPJ n. 01.468.760/0001-90, move em face de **LUIS CARLOS FERNANDES GAMA**, já qualificado; e DAVI DA ROCHA MONTEIRO, CPF n. 324.278.558-47, **os direitos** sobre o imóvel desta matrícula foram **SEQUESTRADO**, para garantia da dívida de R$303.600,00, incluindo-se outros imóveis, tendo sido nomeado depositário: Luis Carlos Fernandes Gama, já qualificado.
Lucas de Souza Fernandes
Escrevente Autorizado
Prot. 402.634, 12 de dezembro de 2.022. Microfilme 348343

Av.10 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**
Em 16 de setembro de 2025.
Conforme Requerimento de 26 de agosto de 2025, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel matriculado avaliado em R$395.000,00, nos termos da Lei 9.514/97, ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado.
Selo digital 1115263310000000088025425H
Escrevente Gabriele Dayane Ladeira
Prenotação 448.714 de 31 de janeiro de 2025.

Av.11 - **EX-OFFICIO**
Em 13 de abril de 2026.
Nos termos do art. 213, I, "a" da Lei. 6.015/73, faço constar na **Av. 08**, que a indisponibilidade recai sob **os direitos que o devedor detém sobre o imóvel**.

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 22/09/2026 14:55:09

MATRÍCULA 122.871 | FOLHA 03

VERSO

Selo digital 1115263G1000000096250526N
Escrevente Kathleen Morais dos Santos
Prenotação 472.867 de 08 de abril de 2026.

Av.12 - **SEQUESTRO**
Em 22 de abril de 2026.
Conforme Sentença de 26 de março de 2026, assinado pela Dra. Ana Paula Mendes Carneiro, MM. Juíza de Direito da 18ª Vara Criminal do Foro Central da Barra Funda da Comarca de São Paulo/SP, extraído dos autos da Ação de Sequestro – Direito Penal – Crimes Contra a Paz Pública – Estelionato Contra Idoso, processo 1011945-40.2025.8.26.0050, faço constar que o **SEQUESTRO**, averbado sob o n. 09, **recaiu exclusivamente sobre os direitos do devedor fiduciante LUIS CARLOS FERNANDES GAMA**, mantendo-se hígida a propriedade fiduciária.
Selo digital 1115263G10000000966719266
Escrevente Mayara Cordeiro de Godoy
Prenotação 472.625 de 02 de abril de 2026.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.