



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
144.391

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0144391-92

Guarulhos, 13 de outubro de 2021

IMÓVEL: O TERRENO constituído por parte do lote 4 (designado lote 4-A) da quadra 15, do loteamento denominado **JARDIM CUMBICA**, que assim se descreve: mede 5,00m de frente para a **Rua Santo Antonio do Ingá**; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 5,00m; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a outra parte do lote 4 (designado lote 4 - B - matriculado sob n. **144.392**, nesta Serventia); do lado esquerdo com o lote 5, e nos fundos com o lote 28; encerrando a área de **125,00m²**.

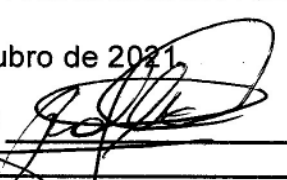
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.03.89.0310.00.000-3.

PROPRIETÁRIO:- JERCELANDIO SANTANA COSTA, brasileiro, comerciante, RG.12.840.870-4-SSP/SP, CPF/MF.012.798.498-43, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 12/06/1982, com **MARIA IZABEL TILLER COSTA**, brasileira, do lar, RG.16.579.621-2-SSP/SP, CPF/MF.043.732.078-28, residentes na Avenida José Miguel Ackel, n.1334, Parque Industrial Cumbica, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n.7 (de 14/01/2020) da matrícula n.137.787, desta Serventia.

Selo digital: 1114843110000000399775219

Guarulhos, 13 de Outubro de 2021.

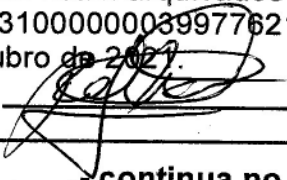
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.366.046, de 08 de setembro de 2.021.

Av.1 - CONSTRUÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado em 30/09/2021, averba-se que sobre o terreno foi edificado o **prédio n.60 da Rua Santo Antonio do Ingá**, com **92,17m²** de área construída, conforme comprova o Certificado de Conclusão n.H-109/2021, expedido pela municipalidade em 18/05/2021, o Comunicado emitido pela municipalidade em 01/02/2021, e a Certidão Negativa de Débito (CNO/Aferição) n.90.007.28768/65-001, expedida em 03/08/2021, os quais ficam arquivados digitalmente.

Selo digital: 1114843310000000399776213

Guarulhos, 13 de Outubro de 2021.

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

..continua no verso ..

R7



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

144.391

ficha

01

verso

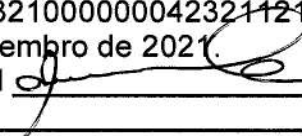
CNM: 111484.2.0144391-92

Prenotação n.369.938, de 01 de dezembro de 2021.

R.2 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 24/11/2021, os proprietários (JERCELANDIO SANTANA COSTA e sua mulher MARIA IZABEL TILLER COSTA, atualmente residentes na Avenida Jose Miguel Ackel, n.1334, casa 01, Parque Industrial, nesta cidade, já qualificados) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$488.000,00** (quatrocentos e oitenta e oito mil reais) para 1)- **LUCIENE RAMOS DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, gerente, RG.44996084-SSP/SP, CPF/MF.324.394.758-82, residente na Rua Alhandra, n.47, Cidade Seródio, nesta cidade; e 2)- **HUMBERTO FERNANDES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, RG.342211742-SSP/SP, CPF/MF.301.298.868-82, residente na Rua Afonso Cunha, n.168, Jardim Cumbica, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$36.652,90 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000042321121E

Guarulhos, 16 de dezembro de 2021.

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

Prenotação n.369.938, de 01 de dezembro de 2021.

R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.2, os proprietários (1- **LUCIENE RAMOS DE SOUZA**; e 2- **HUMBERTO FERNANDES DE SOUZA**, já qualificados) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$390.400,00** (trezentos e noventa mil e quatrocentos reais), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.895,96, vencendo-se a primeira delas em 17/12/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições, inclusive que, na hipótese de não haver inadimplemento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 7,5343% ao ano (nominal) e 7,8000% ao ano (efetiva), e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$2.845,87. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$488.000,00.**

Selo digital: 111484321000000042321321A

.- continua na ficha 02 -.

505652556554
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8Q49-KW83Z-LUH8H-DPAY7

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
144.391

ficha
02



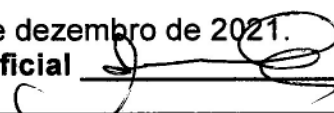
**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0144391-92

Guarulhos, 16 de dezembro de 2021.

Guarulhos, 16 de dezembro de 2021.

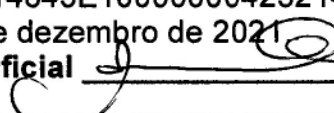
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.369.938, de 01 de dezembro de 2021.

Av.4 - EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, averba-se que foi emitida, em São Paulo/SP, aos 24/11/2021, pela credora (CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada), a **cédula de crédito imobiliário integral e cartular**, n. 1.4444.1675257-0, série 1121, representativa da totalidade do crédito objeto do registro anterior.

Selo digital: 1114843E1000000042321421K

Guarulhos, 16 de dezembro de 2021

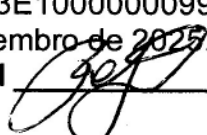
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 438.932, de 30 de outubro de 2025.

Av.5 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n. 431.889), movida pela proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (R.3/M.144.391), em face dos devedores: **1)- LUCIENE RAMOS DE SOUZA;** e **2)- HUMBERTO FERNANDES DE SOUZA,** todos já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Selo digital: 1114843E1000000099809325M

Guarulhos, 05 de novembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 438.932, de 30 de outubro de 2025.

Av.6 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202510.3011.04349268-IA-989, emitido em 30/10/2025, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <<https://www.indisponibilidade.org.br/>>- nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10015330220235020321, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **HUMBERTO FERNANDES DE SOUZA, CPF/MF. 301.298.868-82.**

Selo digital: 1114843E1000000099809525I

Guarulhos, 05 de novembro de 2025.

"continua no verso"

R7



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

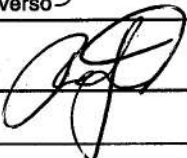
144.391

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0144391-92

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 431.889, de 24 de junho de 2025.

Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305.0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 24/06/2025 sob nº 431.889, notifiquei os fiduciários (LUCIENE RAMOS DE SOUZA e HUMBERTO FERNANDES DE SOUZA - qualificados no R.2) 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 pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, a qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 29/04/2026. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), 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: 111484331000000110254926J

Guarulhos, 11 de junho de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 431.889, de 24 de junho de 2025.

Av.8 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI): Em decorrência da consolidação da propriedade fiduciária (Av.7), e da consequente extinção do direito real de garantia, e, ainda da declaração contida no requerimento firmado em 29/04/2026, pela emitente e entidade custodiante (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF já qualificada), de que é a atual detentora da CCI, **averba-se o cancelamento da Av.4 (CCI).**

Selo digital: 111484331000000110255126Y

Guarulhos, 11 de junho de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 431.889, de 24 de junho de 2025.

Av.9 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: O procedimento de execução administrativa referido na Av.5 foi extinto, (em razão

"continua na ficha 3"



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

144.391

ficha

3

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0144391-92

Guarulhos, 11 de junho de 2026.

da consolidação da propriedade fiduciária). Assim, fica cancelada a averbação n.5.

Selo digital: 1114843E1000000110255226A

Guarulhos, 11 de junho de 2026.

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

Prenotação nº 431.889, de 24 de junho de 2025.

Av.10 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRIÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 7), continua em aberto a constrição na averbação nº 6.

Selo digital: 1114843E10000001102553268

Guarulhos, 11 de junho de 2026.

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

V

R7



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 12 de junho de 2026.** (KETHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 431889

Controle:



1453761

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C30000001102554268

50565255565554
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8Q49-KW83Z-LUH8H-DPAY7>