



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

104.165

ficha

01

CNM: 111484.2.0104165-05

Guarulhos, 14 de abril de 2010

IMÓVEL: APARTAMENTO-TIPO Nº 21B, localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO MARESIAS (Bloco 3)**, do empreendimento denominado **ACQUA PARK CONDOMÍNIO CLUBE**, situado a **Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira e Estrada da Água Chata**, no **bairro dos Pimentas**, perímetro urbano, **em construção**, possuindo a área privativa de **59,25m²**, a área comum de **59,33m²**, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de **118,58m²**, correspondendo à fração ideal de **0,1384%**, sobre o terreno que possui a área total de **31.882,27m²**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.73.85.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA:- CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 08.973.891/0001-74, com sede à avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 603 a 608, Leblon, Rio de Janeiro-RJ.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/M.85.030, feito em 18/07/08; e Matrícula nº 85.277, aberta em 18/07/08, ambas deste Serviço Registral.

O Oficial Designado

Geraldo Domingues Gualandro.

R.1/ 104.165 em 14 de abril de 2010 (prot.210.708)
Por instrumento particular de 26 de fevereiro de 2.010, com caráter de escritura pública, CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A, já qualificada, **VENDEU a fração ideal correspondente a 0,1384% do imóvel**, que corresponderá ao apartamento objeto desta matrícula a **ALESSANDRA SA DOS SANTOS**, RG.23.791.480-3-SP, CPF.132.718.948-84, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada na rua Ponte Pensa, nº 64, Parada Inglesa, São Paulo-SP, pelo preço de **R\$91.446,77**, a ser integralizado da seguinte forma: **R\$5.808,96** com recursos próprios da adquirente; **R\$8.150,20** com a utilização do saldo da conta vinculada FGTS; **R\$23.000,00** correspondem ao desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; e **R\$54.487,61** com o financiamento concedido pela CEF, através do SFH. Do valor do financiamento, **R\$9.487,32** destina-se ao pagamento do terreno. Comparece na qualidade de interveniente construtora/fiadora a **ISO ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 69.126.357/0001-17, com sede em São Paulo/SP, na rua Pedralva, 262, Pinheiros, e como incorporadora/spe/fiadora a **CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, já qualificada.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

R.2/ 104.165 em 14 de abril de 2010 (prot.210.708)
Pelo instrumento particular referido no R.1, **ALESSANDRA SA DOS SANTOS**, solteira, maior já qualificada, **deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel constante do R.1 a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília – DF, para garantia da dívida de **R\$54.487,61** pagável por meio de **300 prestações** mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas, no valor de **R\$394,89** no mês subsequente a contratação, no mesmo dia da assinatura do instrumento, com juros à taxa nominal de **4,5000%** e efetiva de **4,5941%** ao ano, reajustáveis as prestações, taxas de juros e o saldo devedor na forma e condições estabelecidas no título. Valor da garantia: **R\$103.000,00.-** O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

- continua no verso -

R7

Página: 0001/0006

50494850525657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4QS-27Z3T-9ZKW4-28AKV>

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

matrícula

104.165

ficha

01

verso

CNM: 111484.2.0104165-05

Prenotação nº 251.336, de 19 de abril de 2.013.

Av.3 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO PARCIAL DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.76 da matrícula nº 85.277, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.77 da matrícula nº 85.277, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 104.165, do empreendimento denominado "**Acqua Park Condomínio Clube**", referindo-se ao apartamento-tipo nº 21B do **Edifício Maresias (Bloco 3)**, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº **3.000 da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, esquina com a Estrada da Água Chata.**

Guarulhos, 03 de maio de 2013.

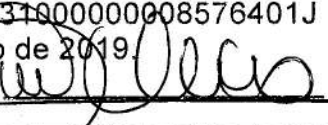
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.338.483, de 01 de julho de 2.019.

Av.4 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o **cancelamento do registro n.2**, e a conseqüente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização emitida em 01/07/2019, pela credora (CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada), a qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **ALESSANDRA SA DOS SANTOS**, já qualificada.

Selo digital: 111484331000000008576401J

Guarulhos, 16 de julho de 2019.

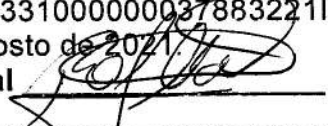
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.364.330, de 04 de agosto de 2021.

Av.5 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura de 16/07/2021 (*livro n.1.240, págs.149/151*) do 1º Tabelião de Notas desta Comarca, e da certidão n.421964/2021, expedida em 14/07/2021 pela municipalidade, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no município de Guarulhos sob o nº **094.73.85.0001.03.013.**

Selo digital: 1114843310000000037883221I

Guarulhos, 19 de agosto de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Prenotação n.364.330, de 04 de agosto de 2021.

R.6 - VENDA E COMPRA: Pela escritura mencionada na Av.5, a proprietária

.- continua na ficha 02 -.

50494850525657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4QS-27Z3T-9ZKW4-28AKV>



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
104.165

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

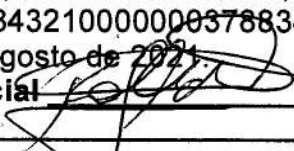
Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0104165-05

Guarulhos, 19 de Agosto de 2021

(ALESSANDRA SÁ DOS SANTOS, atualmente residente na Rua Vicenza, n.136, Apto 23, Vila Dom Pedro II, São Paulo/SP, já qualificada) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), para **FRANCISCO DE ASSIS DOS SANTOS ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG.37.976.751-SSP/CE, CPF/MF.376.116.108-56, residente na Rua Turquia, n.121, Jardim dos Melros, Ribeirão Pires/SP.

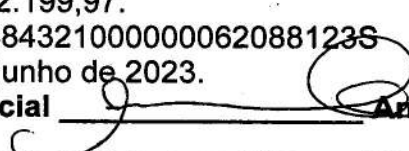
Selo digital: 111484321000000037883421G Raul Lima de Almeida Junior,
Guarulhos, 19 de agosto de 2021. Substituto do Oficial

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

Prenotação n.392.386, de 07 de junho de 2.023.

R.7 - VENDA E COMPRA: Pela escritura lavrada em 18/04/2023 (Livro n.1857, págs. 173/178), e aditamento retificativo lavrada em 16/05/2023 (Livro n.1861, págs.059/060) ambas do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o proprietário (FRANCISCO DE ASSIS DOS SANTOS ALVES, já qualificado) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$230.000,00** (duzentos e trinta mil reais), para **MAURICIO ALVES FRAJUCA**, brasileiro, empresário, RG. 40255629-SSP/SP, CPF/MF. 320.899.828-70, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 15/03/2014, com **DEBORA APARECIDA MATOS FRAJUCA**, brasileira, enfermeira, RG.47441263-SSP/SP, CPF/MF.340.565.878-09, residentes na Rua Antonio Camacho, n.55-B, Vila Nitro Operária, São Miguel Paulista/SP. Valor venal: R\$242.199,97.

Selo digital: 1114843210000000062088123S
Guarulhos, 26 de junho de 2023.

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

Prenotação nº 413.118, de 10 de julho de 2024.

R.8 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 04/07/2024, os proprietários (MAURICIO ALVES FRAJUCA e sua mulher DEBORA APARECIDA MATOS FRAJUCA, já qualificados) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$386.490,00** (trezentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e noventa reais) para **BRUNO RAFAEL REIS DOS SANTOS**, brasileiro, administrador, RG.438649035-SSP/SP, CPF/MF.313.637.218-28, e sua mulher **BARBARA FREIRE DOS SANTOS**, brasileira, enfermeira, RG.452778049-SSP/SP, CPF/MF.372.014.618-93, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Benjamin Capusso, nº150, apto.205, bloco 01,

.- continua no verso -.

R7

Página: 0003/0006

50494850525657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4QS-27Z3T-9ZKW4-28AKV>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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

104.165

ficha

02

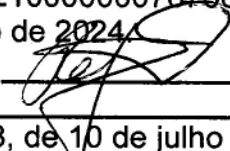
verso

CNM: 111484.2.0104165-05

Vila Curuca, São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$19.308,94 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 1114843210000000787665244

Guarulhos, 23 de julho de 2024.

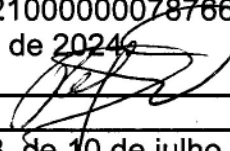
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 413.118, de 10 de julho de 2024.

R.9 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.8, os proprietários (**BRUNO RAFAEL REIS DOS SANTOS e sua mulher BARBARA FREIRE DOS SANTOS, 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/MF 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\$309.192,00 (trezentos e nove mil e cento e noventa e dois reais)** a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$3.297,13 vencendo-se em 10/08/2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 9,5598% e efetiva de 9,9900% ao ano e 0,7966% nominal e efetiva mensal, 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 9,3764% ao ano (nominal) e 9,7900% ao ano (efetiva) e 0,7814% nominal e efetiva mensal, e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$3.249,88. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$400.000,00.**

Selo digital: 1114843210000000787667240

Guarulhos, 23 de julho de 2024.

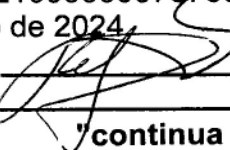
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 413.118, de 10 de julho de 2024.

Av.10 – 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 04/07/2024, pela credora (**CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada**), a **cédula de crédito imobiliário integral e cartular**, n. 1.4444.2330290-9, série 0724, representativa da totalidade do crédito objeto do registro anterior.

Selo digital: 1114843E1000000078766824A

Guarulhos, 23 de julho de 2024.

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

"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

104.165

ficha

3

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0104165-05

Guarulhos, 26 de junho de 2026.

Prenotação nº 443.364, de 16 de janeiro de 2026.

Av.11 - 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 16/01/2026 sob nº 443.364, notifiquei os fiduciários (BRUNO RAFAEL REIS DOS SANTOS e sua mulher BARBARA FREIRE DOS SANTOS - qualificados no R.8) 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 03/06/2026. 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: 111484331000000110966426I

Guarulhos, 26 de junho de 2026

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 443.364, de 16 de janeiro de 2026.

Av.12 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI): Em decorrência da consolidação da propriedade fiduciária (Av.11), e da consequente extinção do direito real de garantia, e, ainda da declaração contida no requerimento firmado em 03/06/2026, 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. 10 (CCI).**

Selo digital: 111484331000000110966626E

Guarulhos, 26 de junho de 2026.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

V

R7

Página: 0005/0006

50494850525657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4QS-27Z3T-9ZKW4-28AKV>

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

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, 26 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: 443364

Controle:



1458866

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:

1114843C30000001109667265

50494850525657
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4QS-27Z3T-9ZKW4-28AKV>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

