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 128.445 | ficha 01

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNM: 111484.2.0128445-12

Guarulhos, 23 de junho de 2016

M.71.222 / AP.103 - BLOCO 02 - PARQUE SANTA TERESA

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 103 (em construção)**, localizado no térreo (ou 1º pavimento) do **BLOCO 02**, do empreendimento denominado **"PARQUE SANTA TERESA"**, situado a **Rua Ita**, perímetro urbano deste município, com a **área privativa de 40,3200m²**, **área comum de 6,1969m²**, perfazendo a **área total de 46,5169m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,001021849** no terreno (com 54.052,48m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga indeterminada e descoberta**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,3869m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (*área técnica, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos*); pelo lado direito com o "apartamento" nº 104; pelo lado esquerdo com o "apartamento" nº 105; e nos fundos com área comum do condomínio (*recuo do bloco 02 em relação à parte da garagem coletiva*).

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 094.44.49.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2720, 3º andar, bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (*feito em 01/12/2014 - incorporação*) na **matrícula nº 71.222**, desta Serventia.

Guarulhos, 23 de junho de 2016.

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

Prenotação n. 294.061, de 15 de junho de 2.016.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 71.222, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R$21.599.200,25**, pagável na forma do título.

- continua no verso -

R7

5051564951536
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J46UZ-5XXLJ-7S42B-X5SRD
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

Valide aqui
este documento

matrícula 128.445 | ficha 01 verso | CNM: 111484.2.0128445-12

Guarulhos, 23 de junho de 2016.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 294.061, de 15 de junho de 2.016.
Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se **o cancelamento da hipoteca**, mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (*art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64)* firmada em 25/05/2016, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada*).
Guarulhos, 23 de junho de 2016.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 294.061, de 15 de junho de 2.016.
R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (*MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada*) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R$165.891,00 (*cento e sessenta e cinco mil e oitocentos e noventa e um reais)* para **FERNANDA SANTANA GOMES**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG.47.273.970-0-SSP/SP, CPF/MF.368.189.198-00, residente na Rua Domingos da Costa Mata, n. 427, Santana, São Paulo/SP.
Guarulhos, 23 de junho de 2016.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 294.061, de 15 de junho de 2.016.
R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (*FERNANDA SANTANA GOMES, já qualificada*) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** – 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$109.268,11 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal à proprietária, no valor de R$111.471,11, dos quais R$2.203,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto)* a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$749,90, vencendo-se a primeira delas em 25/06/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,0000% e efetiva de 7,2290% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras clausulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$164.500,00**.

.- continua na ficha 02 -.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J46UZ-5XXLJ-7S42B-X5SRD
50515649515356
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

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 GUARULHOS - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNM: 111484.2.0128445-12
Guarulhos, 23 de junho de 2016

matrícula 128.445 | ficha 02

Guarulhos, 23 de junho de 2016.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 302.741, de 14 de fevereiro de 2017.
Av.5 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção do empreendimento**, objeto da Av.19 da matrícula nº 71.222, e a **instituição do condomínio**, objeto do R.20 da matrícula nº 71.222, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 128.445, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA TERESA**", referindo-se ao **apartamento nº 103** do **Bloco 02**, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 55 da Rua Ita**.
Guarulhos, 01 de março de 2017.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 395.430, de 07 de agosto de 2023.
Av.6 – PENHORA – DIREITOS: Consta da certidão emitida em 15/06/2023, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 1001375-31.2020.8.26.0224), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000470206, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20, em face da proprietária fiduciante (**FERNANDA SANTANA GOMES**, já qualificada), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que a executada (FERNANDA SANTANA GOMES, já qualificada), possui sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.3 e 4, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de **R$59.298,77** *(cinquenta e nove mil, duzentos e noventa e oito reais e setenta e sete centavos)*. Consta do título que a executada (FERNANDA SANTANA GOMES, já qualificada) foi nomeada depositária.
Selo digital: 1114843210000000638789234
Guarulhos, 07 de agosto de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lucia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 448.880, de 06 de maio de 2026.
Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade

"continua no verso"

R7

50515649515356
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J46UZ-5XXLJ-7S42B-X5SRD
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

CNM: 111484.2.0128445-12

matrícula 128.445 | ficha 2 verso

do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF N°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 06/05/2026 sob nº 448.880, notifiquei a fiduciante (FERNANDA SANTANA GOMES - qualificada no R.3) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que a fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 25/08/2026. 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: 1114843310000000115148526G

Guarulhos, 25 de setembro de 2026.

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

Prenotação nº 448.880, de 06 de maio de 2026.

Av.8 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRIÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 7), continua em aberto a constrição na averbação nº 6.

Selo digital: 1114843E1000000115148726Q

Guarulhos, 25 de setembro de 2026.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J46UZ-5XXLJ-7S42B-X5SRD

50515649515356

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

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, 25 de setembro 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: 448880

Controle: 1485388

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C3000000115148826Q

50515649515356
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J46UZ-5XXLJ-7S42B-X5SRD

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