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
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNM: 111484.2.0144121-29

matrícula	ficha
144.121	01

Guarulhos, 26 de maio de 2021.

M.62.241 / AP.21 - BLOCO B - SOLAR DAS TULIPAS

IMÓVEL: **APARTAMENTO – Nº 21 (em construção)**, localizado no 2º andar do **BLOCO B**, do condomínio denominado **"SOLAR DAS TULIPAS"**, situado a **Rua Murutu**, com a **área privativa construída de 42,240m²**, a **área comum construída de 5,410m²**, perfazendo a **área total construída de 47,650m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,88006% e a fração ideal de 0,0088006** no terreno (que possui 4.923,75m²) e nas demais coisas de uso comum. Ao referido apartamento corresponde a fração equivalente a 33,166m² de área comum descoberta (*já incluído o direito ao uso de 01 vaga de carro, descoberta e indeterminada, localizada na garagem coletiva situada no térreo do condomínio*), a qual a municipalidade também não considerou como área construída. Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado direito do bloco e confronta pela frente (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) com a área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco B em relação ao Bloco C*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*entrada do bloco, a qual situa-se no térreo e hall de acesso aos apartamentos do andar*); e nos fundos com o apartamento de final "2".

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.50.77.1170.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: SOLAR DAS TULIPAS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 36.430.128/0001-32, com sede na Rua Arminda de Lima, nº 20, sala 02, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 8 *(de 03/08/2020 – incorporação)* da **matrícula nº 62.241**, desta Serventia.

Guarulhos, 26 de maio de 2021.

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

Prenotação n.360.446, de 12 de maio de 2.021.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.12 da matrícula nº 62.241, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** 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 a garantia da dívida no valor de **R$8.345.644,21**, pagável na forma do título.
Selo digital: 1114843E1000000034377521Z

.- continua no verso -.

R7

5056545557548
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNP22-S3WZL-BY2YR-RCHF6
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 144.121 | ficha 01 verso

Guarulhos, 26 de maio de 2021.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.360.446, de 12 de maio de 2.021.
Av.2 – CANCELAMENTO DE 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 05/05/2021, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada*).
Selo digital: 1114843310000000343777721H
Guarulhos, 26 de maio de 2021.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.360.446, de 12 de maio de 2.021.
R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária *(SOLAR DAS TULIPAS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA, já qualificada)* **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R$203.000,00** (*duzentos e três mil reais*), para **DANIEL SOUZA MEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG.39.692.808-0-SSP/SP, CPF/MF.480.963.928-24, residente na Rua Poço Redondo, n.136, Jardim Santa Maria, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R$9.335,07 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.
Selo digital: 1114843210000000343778 21H
Guarulhos, 26 de maio de 2021.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.360.446, de 12 de maio de 2.021.
R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário *(DANIEL SOUZA MEIRA, já qualificado)* **ALIENOU 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$151.608,46** (*cento e cinquenta e um mil, seiscentos e oito reais e quarenta e seis centavos*), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$1.014,29, vencendo-se a primeira delas em 10/06/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras clausulas e condições.

.- continua na ficha 02 -.

5056545557554Q
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNP22-S3WZL-BY2YR-RCHF6
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

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

CNM: 111484.2.0144121-29

matrícula 144.121 | ficha 02

Guarulhos, 26 de maio de 2021.

O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$203.000,00.
Selo digital: 1114843210000000343779211F
Guarulhos, 26 de maio de 2021.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 363.113, de 08 de julho de 2021
Av.5 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.13 e R.14 da matrícula nº 62.241, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº **144.121**, referindo-se ao **apartamento nº 21 do Bloco B**, **já concluído**, do condomínio denominado **"SOLAR DAS TULIPAS"**, que recebeu o **nº 479 da Rua Murutu**.
Selo digital: 1114843110000000367945211G
Selo digital: 1114843310000000368047211P
Guarulhos, 27 de julho de 2021.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 442.121, de 19 de dezembro de 2025.
Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade 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 19/12/2025 sob nº 442.121, notifiquei o fiduciante (DANIEL SOUZA MEIRA - qualificado 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 o 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 04/09/2026. 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: 1114843310000000115517526J
Guarulhos, 02 de outubro de 2026.

"continua no verso"

R7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNP22-S3WZL-BY2YR-RCHF6
5056545557554 8
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

matrícula 144.121 | ficha 2 verso

CNM: 111484.2.0144121-29

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNP22-S3WZL-BY2YR-RCHF6

1056545557554 8

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, 06 de outubro 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: 442121

Controle: 1487876

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C3000000115517726V

5056545557554 8
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNP22-S3WZL-BY2YR-RCHF6

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