



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

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

matrícula

153.662

ficha

01

CNM: 111484.2.0153662-21

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 01 (em construção), localizado no térreo (ou 1º pavimento) do **BLOCO 02**, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", situado na **Avenida Chiyo Yamamoto**, com a **área privativa construída de 42,240m²**, a **área comum construída de 5,318m²**, perfazendo a **área total construída de 47,558m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,13338%** e a **fração ideal de 0,0013338** no terreno (que possui 36.305,88m²) e nas demais coisas de uso comum. Ao referido apartamento corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga de carro, descoberta e indeterminada, localizada na garagem coletiva situada no térreo do condomínio, a qual a municipalidade não considerou como área construída - tanto no projeto como no alvará, por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe, ainda, o direito ao uso exclusivo de uma área descoberta, designada na planta como "terraço descoberto", com 10,110m² (área esta que, por ser descoberta, também não foi considerada como área construída). que a despeito de ser de propriedade comum dos condôminos, é de uso exclusivo deste apartamento. Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco, e confronta pela frente (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a entrada do Bloco 02 e o recuo em relação à parte da garagem coletiva*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 02 em relação ao Bloco 03*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos do andar e entrada do Bloco 02, a qual situa-se no térreo*); e nos fundos com o apartamento de final '2'.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.40.05.0001.00.000-8- área maior.

PROPRIETÁRIA: PARQUE DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., CNPJ/MF. nº 40.630.077/0001-60, com sede na Rua Arminda de Lima, n.20, sala 01, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1(de 02/09/2021 - incorporação) da matrícula nº 144.281, desta Serventia.

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

- 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

153.662

ficha

01

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

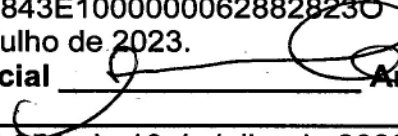
CNM: 111484.2.0153662-21

Prenotação nº 393.950, de 10 de julho de 2023.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.7 da matrícula n.144.281, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. 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\$49.012.820,00**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E10000000628828230

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

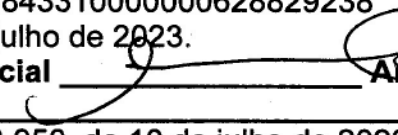
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 393.950, de 10 de julho de 2023.

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 30/06/2023, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 1114843310000000628829238

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

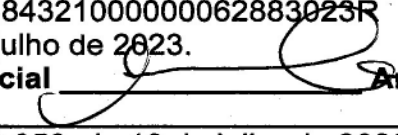
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 393.950, de 10 de julho de 2023.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**PARQUE DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)** para **CAMILA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG.385717325-SSP/SP, CPF/MF.469.998.898-99, residente na Rua Fabio Salvador Bei, nº 932, casa 1, Vila Nova Bonsucesso, nesta cidade.

Selo digital: 111484321000000062883023R

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

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

Prenotação nº 393.950, de 10 de julho de 2023.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**CAMILA DA SILVA, 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\$185.471,86 (cento e oitenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos)** a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no

.- continua na ficha 02 -.



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

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

matrícula

153.662

ficha

02

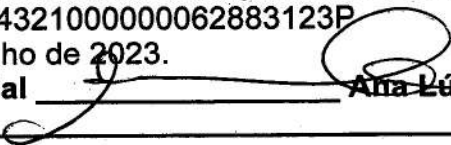
CNM: 111484.2.0153662-21

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

valor de R\$1.235,91 vencendo-se a primeira delas em 08/08/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% a.a, efetiva de 6,6971% a.a, 0,5403% nominal mensal e 0,5417% efetiva mensal, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$256.450,00.**

Selo digital: 111484321000000062883123P

Guarulhos, 17 de julho de 2023.

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

Prenotação nº 418.148, de 01 de outubro de 2024.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO

CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação parcial do condomínio, objetos da Av.12 e do R.13 da matrícula nº 144.281, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 153.662, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", referindo-se ao apartamento nº 01 do Bloco 02, **já concluído**, recebendo o respectivo **prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.**

Selo digital: 111484311000000083159024U

Selo digital: 1114843310000000831957248

Guarulhos, 24 de outubro de 2024.

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

Prenotação nº 446.561, de 17 de março de 2026.

Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF Nº00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 17/03/2026 sob nº 446.561, notifiquei a fiduciante (CAMILA DA SILVA - 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 09/07/2026. 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**

"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

153.662

ficha

2

verso

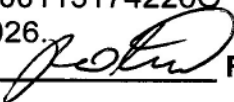
CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0153662-211

prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."

Selo digital: 1114843310000001131742260

Guarulhos, 14 de agosto de 2026.

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

51495149575753

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDCNL-X2WQ4-TB5HZ-H49AY>

v



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, 17 de agosto 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: 446561

Controle:



1473466

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1114843C30000001131744260

51495149575753

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDCNL-X2WQ4-TB5HZ-H49AY>