



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

REGISTRO DE IMÓVEIS

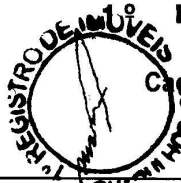
CNM: 111484.2.0120232-13 S

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 27 de agosto de 2015

matrícula 120.232

ficha 01



M.28.463 / AP.405 - BLOCO 23 - PARQUE SANTA CLARA

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 405 (**em construção**), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) do **BLOCO 23**, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", situado a **Avenida Maria Ricci Perrota**, perímetro urbano deste município, com a **área privativa de 40,32m²**, **área comum de 6,2812m²**, perfazendo a **área total de 46,6012m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,001073494** no terreno (com 51.053,85m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga descoberta indeterminada**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,8260m² de área comum descoberta, as quais a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por serem áreas descobertas. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (*caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade*); pelo lado direito com o apartamento de final '7' e área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas*); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e área comum do condomínio (*vão de claridade*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do bloco 23 em relação à parte da garagem coletiva*).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.23.46.0354.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 17.475.673/0001-09, com sede na Avenida Maria Ricci Perrota, s/n, Vila Alzira, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (feito em 26/06/2013 - incorporação) na Matrícula nº 28.463, desta Serventia.

Guarulhos, 27 de agosto de 2015.

Substituta do Oficial  **Marisélma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 282-881, de 17 de agosto de 2.015.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 28.463, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ. sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lotes s/n, Brasília-DF, para a garantia

- continua no verso -

R7

50495452554953
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V956C-ZMQ35-EM6J5-XZHK3>



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

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

CNM: 111484.2.0120232-13

matrícula

120.232

ficha

01

verso

da dívida no valor de **R\$33.111.916,74**, pagável na forma do título.
Guarulhos, 27 de agosto de 2015

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

Prenotação n. 282.881, de 17 de agosto de 2.015.

Av.2 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização emitida em 27/07/2015, pelo credor (**BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado**).

Guarulhos, 27 de agosto de 2015

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

Prenotação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.

Av.3 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.16 da matrícula nº 28.463, e a instituição do condomínio, objeto do R.17 da matrícula nº 28.463, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 120.232, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", referindo-se ao apartamento nº 405 do Bloco 23, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 101 da Avenida Maria Ricci Perrota.

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

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

Prenotação n. 293.381, de 25 de maio de 2.016.

R.4 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 29/04/2016, a proprietária (**PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$165.266,00 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais) para **EDENISE DOS SANTOS SANTANA**, brasileira, solteira, maior, microempresária, RG. 1642819247-SSP/BA, CPF/MF. 062.836.665-58, residente na Rua Helena Zerrenner, n.140, Apto 44, Liberdade, em São Paulo/SP.

Guarulhos, 31 de maio de 2016

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

Prenotação n. 293.381, de 25 de maio de 2.016.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.4, a proprietária (**EDENISE DOS SANTOS SANTANA, já qualificada**)

.- continua na ficha 02 -.

50495452554953
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V956C-ZMQ35-EM6J5-XZHK3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 0002/0006



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
120.232

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0120232-13

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 31 de maio de 2016

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\$135.687,55 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$1.237,49, vencendo-se em 25/05/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$170.000,00.**

Guarulhos, 31 de maio de 2016.

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

Prenotação n.376.997, de 23 de maio de 2022.

Av.6 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.375.353), movida pela proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (R.5/M.120.232)**, em face da devedora **EDENISE DOS SANTOS SANTANA**, já qualificada, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**).

Selo digital: 1114843E10000000484302228

Guarulhos, 07 de junho de 2022.

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

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

Prenotação n.376.997, de 23 de maio de 2022.

Av.7 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 23/05/2022, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta comarca (processo nº 10409796720188260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000417376, 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 pelo **CONDÔMÍNIO PARQUE SANTA CLARA**, CNPJ/MF n.22.778.951/0001-29, em face da proprietária fiduciante (**EDENISE DOS SANTOS SANTANA**, já qualificada), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que a executada (Edenise dos Santos Santana, já qualificada), possui sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.4 e 5, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo

.- continua no verso -.

R7

50495452554953
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V956C-ZMQ35-EM6J5-XZHK3>



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

CNM: 111484.2.0120232-13

matrícula

120.232

ficha

02

verso

valor é de R\$17.782,16 (dezesete mil, setecentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos). Consta do título que a executada (EDENISE DOS SANTOS SANTANA, já qualificada) foi nomeada depositária.

Selo digital: 111484321000000048430422S
Guarulhos, 07 de junho de 2022.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

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

Prenotação n. 383.212, de 19 de outubro de 2022.

Av.8 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA - CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: O procedimento de execução administrativa referido na Av.6 foi extinto, (em razão do pedido de cancelamento da credora fiduciária). Assim, fica cancelada a averbação n.6.

Selo digital: 1114843E10000000530984223
Guarulhos, 20 de outubro de 2022.

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

Prenotação nº 423.760, de 24 de janeiro de 2025.

Av.9 - 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 24/01/2025 sob nº 423.760, notifiquei a fiduciante (EDENISE DOS SANTOS SANTANA - qualificada no R.4) 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, a qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 12/12/2025. 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: 1114843310000001028031261
Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

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

"continua na ficha 3"

50495452554953
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V956C-ZMQ35-EM6J5-XZHK3>

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

120.232

ficha

3



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0120232-13
CNM 111484.2.0120232-13


Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

Prenotação nº 423.760, de 24 de janeiro de 2025.

Av.10 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 9), continua em aberto a construção na averbação nº7.

Selo digital: 1114843E10000001028035267

Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50495452554953

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V956C-ZMQ35-EM6J5-XZHK3>

v

R7

Página: 0005/0006

ONR

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 FE 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 janeiro de 2026.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

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: 423760

Controle:



1401074

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:

1114843C30000001028036267

50495452554953
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V956C-ZMQ35-EM6J5-XZHK3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

