



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

CNM: 111484.2.0151587-38

matrícula

151.587

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 21 de junho de 2022

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 11 (**em construção**), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 12, do condomínio denominado "PARQUE DOS PÁSSAROS", situado na Avenida Chiyo Yamamoto, com a área privativa construída de 42,240m², a área comum construída de 5,139m², perfazendo a área total construída de 47,379m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,12890% e a fração ideal de 0,0012890 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. 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 área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a entrada do Bloco 12 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 12 em relação ao Bloco 13 e o centro de medição*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos do andar e entrada do Bloco 12, 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, 21 de junho de 2022.

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

Prenotação n.377.843, de 13 de junho de 2.022.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.5 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\$30.080.109,20**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000048817522V

.- continua no verso -.

50575557525650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJKN3-JKQ8A-M7W99-R7EPK>

M.144.281 / AP.11 - BLOCO 12 - PARQUE DOS PÁSSAROS

v

R7



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

Valide aqui este documento

CNM: 111484.2.0151587-38

matrícula

151.587

ficha

01

verso

Guarulhos, 21 de junho de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.377.843, de 13 de junho de 2.022.

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 09/06/2022, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000048817722D

Guarulhos, 21 de junho de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.377.843, de 13 de junho de 2.022.

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\$232.752,00** (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e cinquenta e dois reais) para **FERNANDA GONCALVES DE LIMA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG. 49.822.648-7-SSP/SP, CPF/MF. 467.379.118-54, residente na Rua Rio de Janeiro, n. 119, Jardim Real, em Arujá/SP. Do preço acima, a quantia de R\$10.623,76 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Selo digital: 111484321000000048817822D

Guarulhos, 21 de junho de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.377.843, de 13 de junho de 2.022.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (FERNANDA GONCALVES DE LIMA, 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\$146.524,43** (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e vinte e quatro reais e quarenta e três centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$981,64, vencendo-se a primeira delas em 11/07/2022, 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 cláusulas e condições. **O**

.- continua na ficha 02 -.

50575557525650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJKN3-JKQ8A-M7W99-R7EPK>

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: 0002/0005

ONR



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

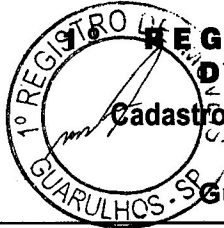
CNM: 111484.2.0151587-38

matrícula

ficha

151.587

02



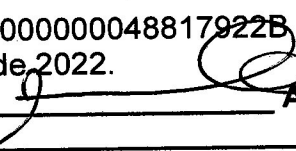
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 21 de junho de 2022

valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$202.752,00.

Selo digital: 111484321000000048817922B
Guarulhos, 21 de junho de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 401.571, de 14 de dezembro de 2023.

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.8 e do R.9 da matrícula nº 144.281, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 151.587, do condomínio denominado "PARQUE DOS PÁSSAROS", referindo-se ao apartamento nº 11 do Bloco 12, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.

Selo digital: 1114843110000000702910240

Selo digital: 1114843310000000703230247

Guarulhos, 08 de janeiro de 2024.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 434.921, de 19 de agosto 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 Nº00.360.305/0001-04, vez que a seu requerimento, protocolado em 19/08/2025 sob nº 434.921, notifiquei a fiduciante (FERNANDA GONCALVES DE LIMA - 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 16/12/2025. 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: 1114843310000001027988261

Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

"continua no verso"

R7

50575557525650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJKN3-JKQ8A-M7W99-R7EPK>



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

matrícula

151.587

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0151587-38

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

50575557525650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJKN3-JKQ8A-M7W99-R7EPK>



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, 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: 434921

Controle:



1401082

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:

1114843C3000000102799026W

50575557525650
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJKN3-JKQ8A-M7W99-R7EPK>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

