



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 DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0142151-22

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019

matrícula 142.151

ficha 01

N. 136.417 / AP. 101 - BLOCO 02 - PARQUE SANTA ANGELA

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 101 (em construção), localizado no térreo (ou 1º pavimento) do BLOCO 02, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA ANGELA", situado na Estrada do Caminho Velho, no SÍTIO TANQUE VELHO, bairro de Bonsucesso, com a área privativa, de 38,4100m², área comum de 8,3602m², perfazendo a área total de 46,7702m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008670617 no terreno (com 5.748,12m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Referido apartamento não possui o direito ao uso de vaga de garagem. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração ideal equivalente a 10,2300m² de área privativa descoberta e 15,0307m² de área comum descoberta, as quais a municipalidade não considerou como áreas edificadas (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por serem áreas descobertas. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Estrada do Caminho Velho olha para o bloco) com o apartamento nº 107; pelo lado direito com área comum do condomínio (recuo do Bloco 02 em relação ao Bloco 03); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (área privativa descoberta que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo desse apartamento; caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos); e pelos fundos com o apartamento nº 102.

**INSCRIÇÕES CADASTRAIS:** 092.70.92.2376.00.000 / 092.70.92.2327.00.000 – área maior.

**PROPRIETÁRIA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob n.08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n. 621, bairro Estoril, Belo Horizonte/MG.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 (de 13/12/2018 - incorporação) da matrícula n.136.417 desta Serventia.

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.343.704, de 04 de dezembro de 2.019.  
**Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA:** Consta no R.4 da matrícula n.136.417, 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 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$14.844.703,31, pagável na forma do título.

- continua no verso -

50555548525257  
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5NPL-H825U-CNUKJ-VXGZU



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  
**142.151**

ficha  
**01**

CNM: 111484.2.0142151-22

Selo digital: 1114843E1000000013522619Z

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.343.704, de 04 de dezembro de 2.019.

**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 12/11/2019, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000013522619H

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.343.704, de 04 de dezembro de 2.019.

**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\$165.811,37 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e onze reais e trinta e sete centavos) para **ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG. 529644678-SSP/SP, CPF/MF. 410.180.748-56, residente na Avenida Santana do Mundau, 315, Cidade Parque, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000013522919H

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.343.704, de 04 de dezembro de 2.019.

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (ANDERSON SANTANA DE ANDRADE, já qualificado) **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\$119.910,59 (cento e dezenove mil, novecentos e dez reais e cinquenta e nove centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$699,90 vencendo-se a primeira delas em 12/12/2019, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% ao ano, 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\$168.500,00.

.- continua na ficha 02 -.

5055548525257 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5NPL-H825U-CNUKJ-VXGZU

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS  
CNSM: 111484.2.0142151-22

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019

matrícula  
**142.151**

ficha  
**02**

Selo digital: 111484321000000013523019Y

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 350.632, de 20 de agosto de 2020.

**Av.5- TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO:** Tendo em vista a averbação da construção do condomínio e o registro da instituição do condomínio, objetos da Av.7 e do R.8 da matrícula nº 136.417, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 142.151, do condomínio denominado "PARQUE SANTA ÂNGELA", referindo-se ao apartamento nº 101 do Bloco 02, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 525 da Estrada do Caminho Velho.

Selo digital: 111484311000000025537820Q

Selo digital: 111484331000000025549820I

Guarulhos, 03 de setembro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.385.047, de 09 de dezembro de 2022.

**Av.6 - PENHORA - DIREITOS:** Consta da certidão emitida em 08/12/2022, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta comarca (processo nº 1022819.86.2021.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000446538, 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 **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA ANGELA**, CNPJ/MF n. 39.490.378/0001-56, em face do proprietário fiduciante (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, já qualificado), 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\$9.754,75 (*nove mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos*). Consta do título que o executado (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 111484321000000055373522L

Guarulhos, 27 de dezembro de 2022.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

- continua no verso -

5055548525257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5NPL-H825U-CNUKJ-VXGZU>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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  
**142.151**

ficha  
**02**

CNM: 111484.2.0142151-22

Prenotação nº 420.706, de 14 de novembro de 2024.

**Av.7 - PENHORA - DIREITOS:** Consta da certidão emitida em 14/11/2024, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 1054841-32.2023.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000543757, 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 **CONDOMINIO PARQUE SANTA ANGELA**, CNPJ/MF.39.490.378/0001-56, em face do proprietário fiduciante (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, já qualificado), 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\$10.061,74 (*dez mil, sessenta e um reais e setenta e quatro centavos*). Consta do título que o executado (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE**, já qualificado) foi nomeado depositário.

**Selo digital:** 111484321000000085327224Q

Guarulhos, 11 de dezembro de 2024

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

Prenotação nº 437.885, de 13 de outubro de 2025.

**Av.8 - 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 13/10/2025 sob nº 437.885, notifiquei o fiduciante (**ANDERSON SANTANA DE ANDRADE** - 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 04/05/2026. 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:** 111484331000000109511526I

Guarulhos, 29 de maio de 2026.

"continua na ficha 3"

5055548525257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5NPL-H825U-CNUKJ-VXGZU>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

## LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

142.151

ficha

3



CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0142151-22

Guarulhos, 29 de maio de 2026.

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

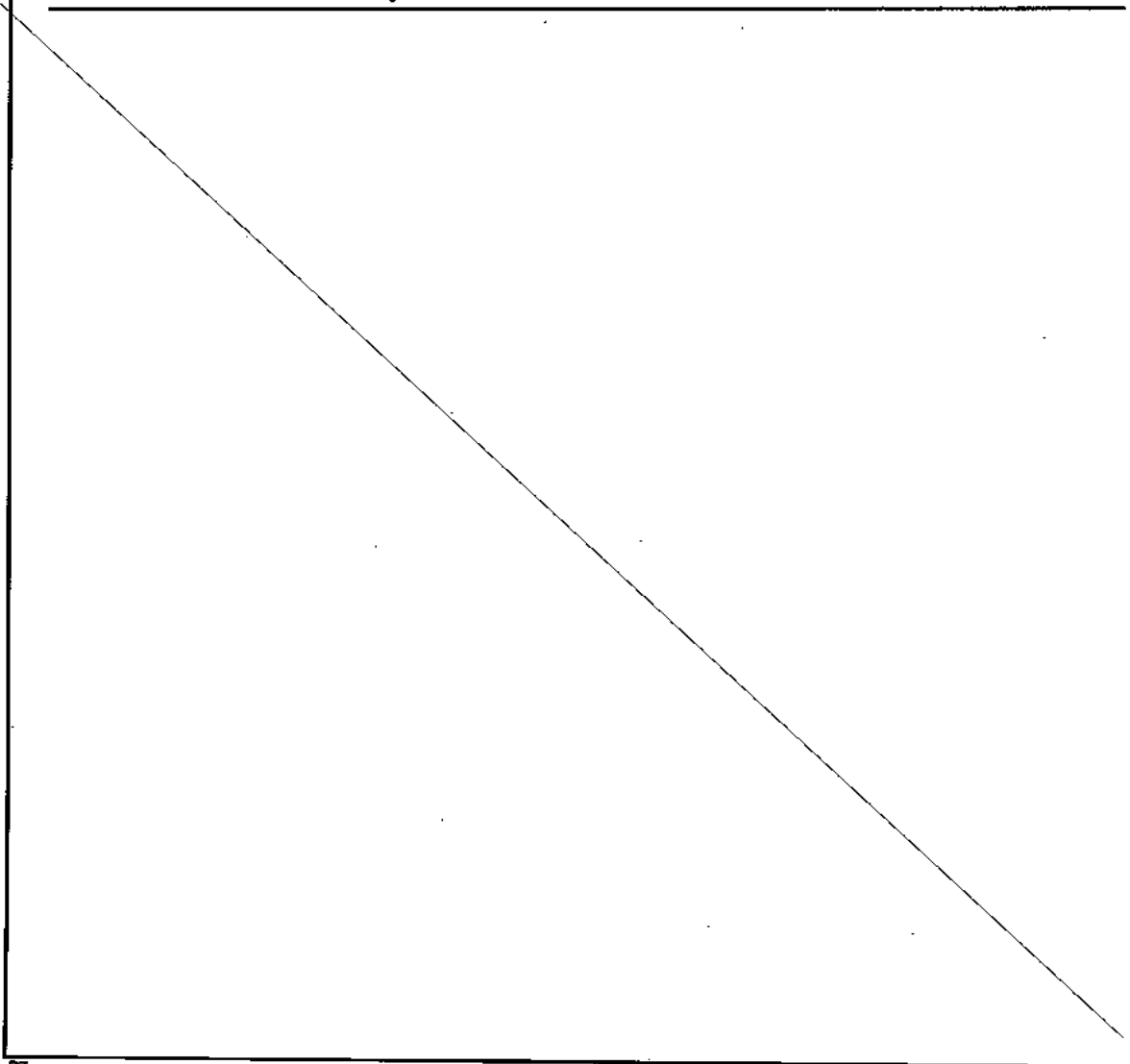
Prenotação nº 437.885, de 13 de outubro de 2025.

**Av.9 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO:** A despeito da consolidação da propriedade (Av. 8), continuam em aberto as construções nas averbações nº 6 e 7.

**Selo digital:** 111484331000000109511726E

Guarulhos, 29 de maio de 2026

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



v

R7

5055548525257  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5NPL-H825U-CNUKJ-VXGZU>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 142151, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 29 de maio de 2026. \_\_\_\_\_ (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

### 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: 437885

Controle:



1450012

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:

1114843C30000001095118265

5055548525257 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R5NPL-H825U-CNUKJ-VXGZU>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

