



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
107.881

folha
01



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0107881-12

Guarulhos, 29 de setembro de 2011

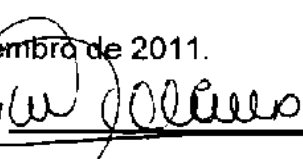
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 44 - TIPO B1 (em construção), localizado no 4º pavimento da TORRE 06, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS, situado a Avenida Guarulhos, s/n., no Bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 45,230m²; área comum coberta de 8,509m²; área comum descoberta de 18,888m²; área de vaga de garagem de 2,000m² (correspondente a uma vaga para estacionamento de moto - indeterminada na garagem coletiva do condomínio); área comum total de 31,119m², perfazendo a área total de 76,349m², correspondendo a fração ideal de 30,111m e coeficiente de proporcionalidade de 0,041766% do terreno que possui a área total de 72.094,39m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 111.60.72.0001.00.000 - área maior

PROPRIETÁRIA:- CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n. 08.638.691/0001-65, com sede a Rua Funchal, n. 411, 13º andar, conjunto 131 B, Vila Olímpia, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: - R.4 (feito em 29/09/2.009 - incorporação) na Matrícula n.84.199, deste Serviço Registral.

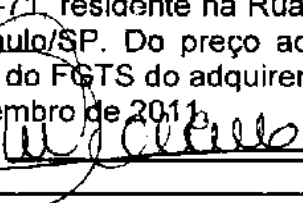
Guarulhos, 29 de setembro de 2011.

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

Prenotação n. 230.494, de 22 de setembro de 2.011.

R.1 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 19/08/2.011, a proprietária (CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA. - já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$98.191,59 (noventa e seis mil, cento e noventa e um reais e cinquenta e nove centavos) para **PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, secret estenog datilog recepc, RG.33.082.422-3-SSP/SP, CPF/MF.283.202.298-71, residente na Rua Chorão Salgueiro, n. 13, Casa 01, Jardim Maia, São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$8.098,92 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Guarulhos, 29 de setembro de 2011.

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

- continua no verso -

R7

50484052505351

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2ADD-Y5TCA-BHUJ8-RHBTQ>



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: 111484.2.0107881-12

matrícula

107.881

ficha

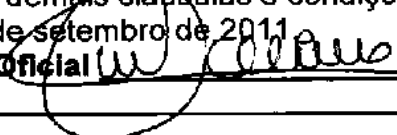
01

verso

Prenotação n. 230.494, de 22 de setembro de 2.011.

R.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.1, o proprietário (**PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO, 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\$68.786,18 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal ao proprietário, no valor de R\$87.839,18, dos quais R\$19.053,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser paga em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$497,16, vencendo-se a primeira delas no mês subsequente à contratação, no mesmo dia de assinatura deste instrumento, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 29 de setembro de 2011.

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

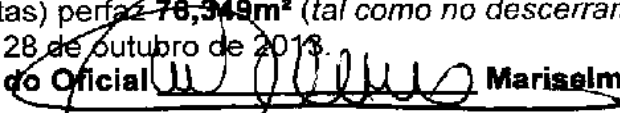
Prenotação nº 258.531, de 15 de outubro de 2013.

Av.3 - ESCLARECIMENTO QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA COMUM DA UNIDADE (COBERTA E DESCOBERTA): No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 24/09/2013, e nos documentos que o instrui, consta que:

a)- a área privativa da unidade é 45,230m² (como consta no descerramento);
b)- quanto à área construída comum, 9,810m² é área coberta (que a municipalidade considera área construída) e 21,309m² é área descoberta (que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se, em virtude de não ser área coberta, mas o quadro de áreas e o memorial sim);

c)- assim, a área construída total da unidade (privativa + comum – cobertas e descobertas) perfaz 76,349m² (tal como no descerramento).

Guarulhos, 28 de outubro de 2013.

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

Prenotação nº 258.531, de 15 de outubro de 2013.

Av.4 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.18 da matrícula nº 84.199, e a **instituição**

.- continua na ficha 02 -.



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

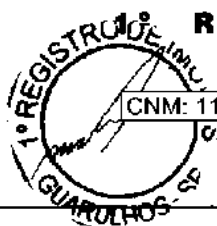
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
107.881

ficha
02



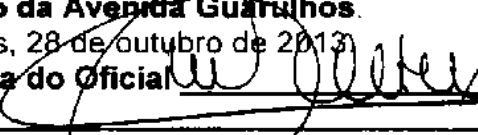
CNM: 111484.2.0107881-12

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 28 de outubro de 2013

parcial do condomínio, objeto do R.19 da matrícula nº 84.199, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 107.881, do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Único - Guarulhos**", referindo-se ao apartamento nº 44, da Torre 06, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº **2.845 da Avenida Guarulhos**.

Guarulhos, 28 de outubro de 2013

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

Prenotação n.329.438, de 09 de outubro de 2018.

Av.5 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 25/09/2018, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta comarca (processo n.0002864-91.2018.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n.PH000232129, 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 RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS**, CNPJ/MF n.16.815.399/0001-07, em face do proprietário fiduciante (**PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (Pedro Cirilo dos Santos Filho, já qualificado), possui sobre o imóvel, em decorrência dos R.1 e 2, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$15.422,71 (*quinze mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos*). Consta do título que o executado (**PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Guarulhos, 30 de outubro de 2018.

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

Prenotação nº 413.581, de 16 de julho de 2024.

Av.6 - 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 16/07/2024 sob nº 413.581, notifiquei o fiduciante (**PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO** - qualificado no R.1) 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 intervivos, a qual acompanhou o

"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

107.881

ficha

2

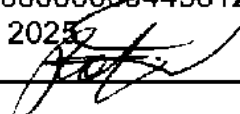
verso

CNM: 111484.2.0107881-12

requerimento firmado pela fiduciária em 07/03/2025. 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: 111484331000000094456125J

Guarulhos, 17 de julho de 2025

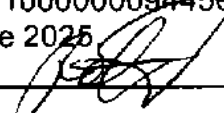
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 413.581, de 16 de julho de 2024.

Av.7 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRIÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 6), continua em aberto a constrição na averbação nº 5.

Selo digital: 1114843E1000000094456425R

Guarulhos, 17 de julho de 2025

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50484052505351

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2ADD-Y5TCA-BHUJ8-RHBTQ>

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 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 julho de 2025.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município:	R\$	2,21
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 413581

Controle:



1345127

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:

1114843C3000000094456525R

50484052505351
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2ADD-Y5TCA-BHUJ8-RHBTQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital