



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
131.482

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
Cadastrado Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 29 de novembro de 2016

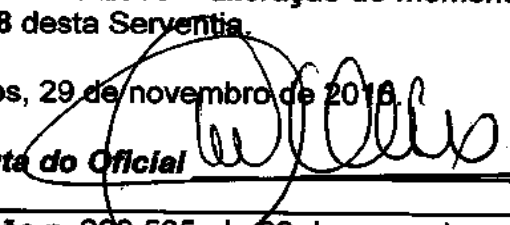
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 204 (em construção), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 03, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA JÚLIA", situado a Rua Magalhães Barata, com a área privativa de 40,3200m², área comum de 6,8944m², perfazendo a área total de 47,2144m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0032822014 no terreno (com 17.021,37m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 45,5878m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso olha para o apartamento) com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco em relação à parte da garagem coletiva); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3'; e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 3 em relação ao Bloco 6).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.24.32.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n. 621, 1º andar, bairro Estoril, Belo Horizonte/MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.9 (feito em 09/06/2016 - incorporação) e Av.12 (feita em 11/10/2016 – alteração do memorial de incorporação) na matrícula nº 34.998 desta Serventia.

Guarulhos, 29 de novembro de 2016

Substituta do Oficial  Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.585, de 22 de novembro de 2016.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 34.998, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ. sob o 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\$13.476.910,84, pagável na forma do título.

- 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

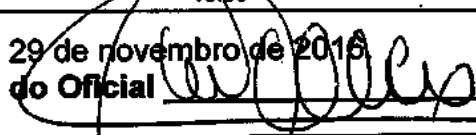
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0131482-19

matrícula
131.482

ficha
01

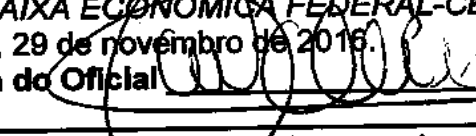
verso

Guarulhos, 29 de novembro de 2016.
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.585, de 22 de novembro de 2.016.

Av.2 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averb-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 10/10/2016, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Guarulhos, 29 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.585, de 22 de novembro de 2.016.

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\$154.999,84 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) para **JOAQUIM ANTONIO PINHEIRO BRITO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, RG.44.981.651-SSP/SP, CPF/MF.347.104.318-76, residente na Rua Getuliana, n. 88, Jardim Izildinha, Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$20.990,52 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Guarulhos, 29 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.585, de 22 de novembro de 2.016.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (**JOAQUIM ANTONIO PINHEIRO BRITO JUNIOR**, 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\$102.833,37 (cento e dois mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e sete centavos), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante - SAC), a primeira no valor de R\$988,57, vencendo-se em 10/11/2016 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% 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\$175.600,00.

.. 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



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0131482-19

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

matrícula
131.482

ficha
02

Guarulhos, 29 de novembro de 2016

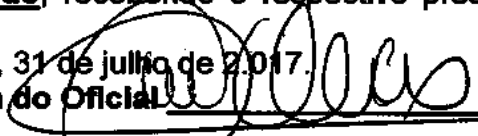
Guarulhos, 29 de novembro de 2016

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 308.566, de 10 de julho de 2017.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.15 da matrícula nº 34.998, e a instituição do condomínio, objeto do R.16 da matrícula nº 34.998, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 131.482, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA JÚLIA", referindo-se ao apartamento nº 204 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 120 da Rua Magalhães Barata.

Guarulhos, 31 de julho de 2017.

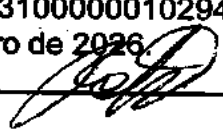
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 431.032, de 05 de junho 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 05/06/2025 sob nº 431.032, notifiquei o fiduciante (JOAQUIM ANTONIO PINHEIRO BRITO JUNIOR - 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 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: 111484331000000102946426J

Guarulhos, 13 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

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

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 131482, 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, 13 de janeiro 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: 431032

Controle:



1402614

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1114843C3000000102946626V

50515252574052

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ALCV9-8GS48-PN2AV-AC4SW>

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