



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
136.001

ficha
01



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0136001-42

Guarulhos, 12 de agosto de 2016

M.117.993 / CASA Nº E-31 - CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA (em construção) DESIGNADA CASA Nº E-31, do "CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS", situado na Rua Tatsuo Kawana, na VILA MARIA DE LOURDES, bairro de Bom Sucesso, perímetro urbano deste município, com a **área construída privativa de 54,28m²**, a **área construída comum de 1,455m²**, perfazendo a **área construída total de 55,735m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,0019490 ou 0,19490%** no terreno (que possui a área de 70.691,54m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte certa e determinada do terreno. Essa parte certa e determinada do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é a situada na frente e nos fundos da respectiva unidade autônoma, além daquela a ser ocupada pela edificação propriamente dita. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade autônoma, a parte do terreno de uso exclusivo mede 4,80m de frente para a área de circulação interna E; do lado direito, de quem da área de circulação interna E olha, mede 17,00m, e confronta com parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº E-33; do lado esquerdo mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº E-29, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº E-29, e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº E-29, totalizando 17,00m; e nos fundos mede 4,80m, onde confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-32.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 101.00.80.0352.00.000 /
101.00.80.0530.00.000 / 101.00.80.0801.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: KARVAS BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 11.247.805/0001-50, com sede na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, conjunto 93, Vila Suzana, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (feito em 27/10/2015 - incorporação) na matrícula nº 117.993, desta Serventia.

Guarulhos, 12 de agosto de 2016.

- 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

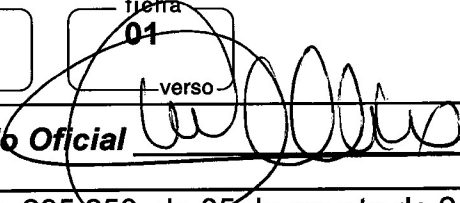
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0136001-42

matrícula
136.001

ficha
01

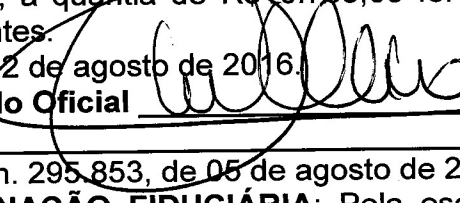
verso

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

Prenotação n. 295.853, de 05 de agosto de 2.016.

R.1 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 29/07/2016, a proprietária (KARVAS BONSUCESO EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), para **1)- STEPHANNIE CARVALHO DA FONSECA SANTOS**, brasileira, solteira, maior, analista de sistemas, RG. 485971410-SSP/SP, CPF/MF. 411.014.658-59, residente na Rua Manuel de Andrade, n.94, Vila Nova Mazzei, em São Paulo/SP; e **2)- RAFAEL RODRIGUES VITELLOZZI**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG. 30216292-SSP/SP, CPF/MF. 312.686.558-56, residente na Rua Arthur Rodrigues Alcanta, n.797, Jardim Vila Ga, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$10.785,06 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

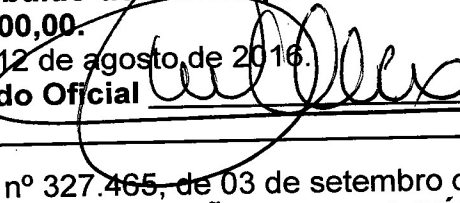
Guarulhos, 12 de agosto de 2016.

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

Prenotação n. 295.853, de 05 de agosto de 2.016.

R.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.1, os proprietários (1- STEPHANNIE CARVALHO DA FONSECA SANTOS e 2- RAFAEL RODRIGUES VITELLOZZI, já qualificados) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), pelo (SFH) 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 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$166.308,09 (cento e sessenta e seis mil, trezentos e oito reais e nove centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.239,36, vencendo-se a primeira delas em 01/09/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, 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\$215.000,00.**

Guarulhos, 12 de agosto de 2016.

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

Prenotação nº 327.465, de 03 de setembro de 2018.

Av.3 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO

.- continua na ficha 02 -.



Valide aqui
este documento

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

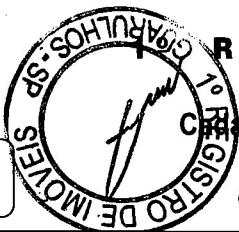
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
136.001

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

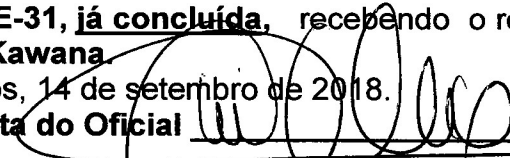
Registro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0136001-42

Guarulhos, 14 de setembro de 2018

CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção de parte do empreendimento, objeto da Av.9 da matrícula nº 117.993, e a instituição parcial do condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 117.993, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 136.001, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS**", referindo-se à casa nº E-31, já concluída, recebendo o respectivo prédio o nº 201 da Rua Tatsuo Kawana.

Guarulhos, 14 de setembro de 2018.

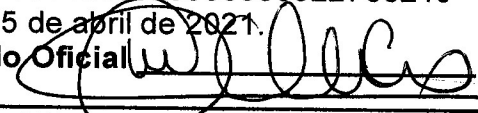
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.358.312, de 19 de março de 2.021.

Av.4 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.2, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 15/03/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada), a qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de 1- **STEPHANNIE CARVALHO DA FONSECA SANTOS**; e 2- **RAFAEL RODRIGUES VITELLOZZI**, já qualificados.

Selo digital: 111484331000000032278821J

Guarulhos, 05 de abril de 2021.

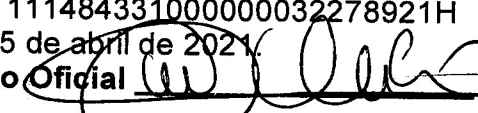
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.358.312, de 19 de março de 2.021.

Av.5 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.4, e da certidão nº 186381/2.021, expedida em 03/04/2.021, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado pela municipalidade de Guarulhos sob o nº 101.00.80.0352.05.031.

Selo digital: 111484331000000032278921H

Guarulhos, 05 de abril de 2021.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.358.312, de 19 de março de 2.021.

R.6 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.4, os proprietários (1- **STEPHANNIE CARVALHO DA FONSECA SANTOS**; e 2- **RAFAEL RODRIGUES VITELLOZZI**, já qualificados) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$300.000,00** (trezentos mil reais), para **FABIANO FERNANDO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, gerente, RG.26829292-9-SSP/SP, CPF/MF.172.592.398-08, residente na Rua Idalina Muniz Rodrigues, n.356,

- 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: 111484.2.0136001-42

matrícula

136.001

ficha

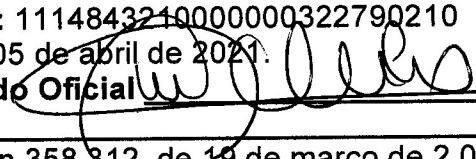
02

verso

Jardim Angélica, nesta cidade.

Selo digital: 1114843210000000322790210

Guarulhos, 05 de abril de 2021.

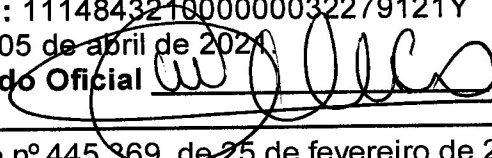
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.358.312, de 19 de março de 2.021.

R.7 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.4, o proprietário (**FABIANO FERNANDO DA SILVA, já qualificado**) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), pelo (SFH) em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob o n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo - SP, para garantia da dívida no valor de **R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)** a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante - SAC), a primeira no valor de R\$2.062,52, vencendo-se em 15/04/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 9,5690% a.a, efetiva de 10,0000% a.a, 0,7974% nominal mensal e 0,7974% efetiva mensal, 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\$304.000,00.**

Selo digital: 111484321000000032279121Y

Guarulhos, 05 de abril de 2021.

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

Prenotação nº 445.369, de 25 de fevereiro de 2026.

Av.8 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ/MF Nº90.400.888/0001-42**, vez que a seu requerimento, protocolado em 25/02/2026 sob nº 445.369, notifiquei o fiduciante (**FABIANO FERNANDO DA SILVA - qualificado no R. 6**) 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 pelo fiduciário do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pelo fiduciário em 03/06/2026. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte do exequente (credor), 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**

"continua na ficha 3"



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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

136.001

ficha

3

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0136001-42

Guarulhos, 25 de junho de 2026.

prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."

Selo digital: 1114843310000001109524260

Guarulhos, 25 de junho de 2026.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

R7

Página: 0005/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5RXL-DDXTW-QDY9C-5Q3PK>

50535054545554

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, 26 de junho de 2026. (KETHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

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: 445369

Controle:



1458755

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:

1114843C30000001109526260

50535054545554
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5RXL-DDXTW-QDY9C-5Q3PK>

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