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

CNM: 111484.2.0104423-07

matrícula	ficha
104.423	01

Guarulhos, 18 de Setembro de 2009

IMÓVEL: **APARTAMENTO-TIPO Nº 33A**, localizado no 3º andar do **EDIFÍCIO JUQUEÍ (Bloco 8)**, do empreendimento denominado **ACQUA PARK CONDOMÍNIO CLUBE**, situado a **Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira e Estrada da Água Chata**, no **bairro dos Pimentas**, perímetro urbano, **em construção**, possuindo a área privativa de **48,82m²**, a área comum de **51,40m²**, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de **100,22m²**, correspondendo à fração ideal de **0,1160%** sobre o terreno que possui a área total de 31.882,27m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- **094.73.85.0001.00.000 – área maior**

PROPRIETÁRIA:- **CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ nº 08.973.891/0001-74, com sede a Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 603 a 608 (parte), Leblon, Rio de Janeiro-RJ.

REGISTROS ANTERIORES:- **R.2/M.85.030**, feito em 18/07/08; e **Matrícula nº 85.277**, aberta em 18/07/08, ambas deste Serviço Registral.

O Oficial Designado *Geraldo Domingues Gualandro.*

R.1/ 104.423 em 18 de setembro de 2009 (prot.204.287)
Por instrumento particular de 12 de agosto de 2.009, com caráter de escritura pública, **CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal correspondente a 0,1160% do imóvel**, que corresponderá ao apartamento objeto desta matrícula, a **FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA**, RG. 402777517-SP, CPF. 340.657.678-81, brasileira, solteira, maior, assistente administrativo, residente e domiciliada a Rua Porto Calvo, nº 216, Jd. Brasil, São Paulo-SP, pelo preço de R$84.000,00, a ser integralizado da seguinte forma: R$17.069,59 com recursos próprios; R$5.000,00 com a utilização do saldo da conta vinculada do FGTS; R$21.234,00 com desconto concedido pelo FGTS; e R$40.696,41 com o financiamento concedido pela CEF através do SFH. Do valor da venda e compra, R$7.236,89 destina-se à quitação do terreno. Comparece na qualidade de interveniente construtora/fiadora a **CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, já qualificada.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

R.2/ 104.423 em 18 de setembro de 2009 (prot.204.287)
Pelo instrumento particular referido no R.1, **FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA**, solteira, maior, já qualificada, **deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel constante do R.1** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ Nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília – DF, para garantia da dívida de **R$40.696,41**, pagável por meio de **240 prestações** mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas, no valor de **R$322,17**, no mês subseqüente ao término do cronograma de obras e no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com juros à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941% ao ano, reajustáveis as prestações e o saldo devedor na forma e condições estabelecidas no título. Valor da garantia: R$83.000,00.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

- continua no verso -

R7

M.85.277 / M.33A - EDIFÍCIO JUQUEÍ (BLOCO 8) - ACQUA PARK CONDOMÍNIO CLUBE

5048504855555555
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CN2GE-R3VDW-BRJHL-RMM9Y
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 111484.2.0104423-07

matrícula 104.423 | ficha 01 verso

Prenotação nº 251.336, de 19 de abril de 2.013.
Av.3 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO PARCIAL DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.76 da matrícula nº 85.277, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.77 da matrícula nº 85.277, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 104.423, do empreendimento denominado "**Acqua Park Condomínio Clube**", referindo-se ao apartamento-tipo nº 33A do **Edifício Juqueí (Bloco 8)**, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 3.000 da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, esquina com a Estrada da Água Chata**.
Guarulhos, 03 de maio de 2013.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 372.548, de 08 de fevereiro de 2022.
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 emitida em 28/10/2021, pela credora *(CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada)*a qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA**, já qualificada.
Selo digital: 1114843310000000044199322
Guarulhos, 11 de fevereiro de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.373.432, de 25 de fevereiro de 2022.
Av.5 – CASAMENTO: Atendendo ao requerimento firmado em 25/02/2022 e à vista da certidão de casamento expedida em 01/11/2021 (matricula n. 115212 01 55 2012 2 00043 157 0012671 55), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta Comarca, a qual fica arquivada digitalmente, **averba-se** que **FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA** casou-se em **06/10/2012**, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **RICARDO FERNANDES DOS SANTOS** (brasileiro, filho de Samuel dos Santos e de Maria Lucia Fernandes dos Santos, CPF/MF.285.175.998-10), sendo que em virtude do casamento, o nome da mulher foi alterado para **FRANCISCA JULIANA LIMA DOS SANTOS**.
Selo digital: 1114843310000000045001722Z

.- continua na ficha 02 -.

5048504855555
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CN2GE-R3VDW-BRJHL-RMM9Y
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
GUARULHOS - SP

CNM: 111484.2.0104423-07
Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula 104.423 | ficha 02

Guarulhos, 09 de março de 2022

Guarulhos, 09 de março de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.373.432, de 25 de fevereiro de 2022.
Av.6 - DIVÓRCIO: Atendendo ao requerimento e à vista da certidão de casamento mencionados na Av.5, **averba-se** que foi decretado o **DIVÓRCIO DIRETO** do extinto casal **FRANCISCA JULIANA LIMA DOS SANTOS** e **RICARDO FERNANDES DOS SANTOS**, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, **FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA**, por sentença proferida em 22/09/2020, transitada em julgado em 24/02/2021, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca (processo nº 1010405-90.2020.8.26.0224). Sendo que o imóvel, não foi objeto de partilha, por não ter ocorrido à comunicação, vez que o regime do casamento era o da comunhão parcial de bens, e o imóvel fora adquirido por ela no estado civil de solteira, continuando, portanto, o domínio do imóvel a pertencer com exclusividade a **FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA**.
Selo digital: 1114843310000000450019 22V
Guarulhos, 09 de março de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.372.550, de 08 de fevereiro de 2022.
Av.7 – INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista do instrumento particular *(art.38 da Lei Federal n.9514/97)* firmado em 25/01/2022, e da certidão nº 221183/2022 expedida em 08/03/2022, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Município de Guarulhos sob o nº **094.73.85.0001.08.022**.
Selo digital: 1114843310000000450020 22C
Guarulhos, 09 de março de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.372.550, de 08 de fevereiro de 2022..
R.8 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular mencionado na Av.7, a proprietária *(FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA, já qualificada e atualmente residente na Rua Porto Calvo, nº 210, Pimentas, nesta cidade)* **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel *(em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97)*, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R$75.910,73 *(setenta e cinco mil, novecentos e dez reais*

.- continua no verso -.

R7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CN2GE-R3VDW-BRJHL-RMM9Y
50485048555655
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111484.2.0104423-07

matrícula 104.423 | ficha 02 verso

e setenta e três centavos), consubstanciada na cédula de crédito bancário n.10171595508, emitida em São Paulo, aos 25/01/2022, (por FRANCISCA JUIANA LIMA DA SILVA, já qualificada), cujo valor deverá ser pago em 180 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R$1.494,99 (*já incluso o valor da tarifa e do IOF, o valor relativo ao juros devidos naquele mês e o valor relativo à cota de amortização do saldo devedor)*, vencendo-se em 30 (trinta) dias após a data deste registro, e as demais parcelas vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. Os juros são devidos à taxa efetiva mensal de 1,4138%, e taxa efetiva anual de 18,3500% 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$222.000,00**.
Selo digital: 1114843210000000450022222A
Guarulhos, 09 de março de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 406.884, de 03 de abril de 2024.
Av.9 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ/MF N°60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 03/04/2024 sob nº 406.884, notifiquei a fiduciante (FRANCISCA JULIANA LIMA DA SILVA, já qualificada) 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 pelo fiduciário do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pelo fiduciário em 07/10/2025. 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 prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."***
Selo digital: 1114843310000000099224125J
Guarulhos, 27 de outubro de 2025.
Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CN2GE-R3VDW-BRJHL-RMM9Y
5048504855555
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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, 27 de outubro de 2025. (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-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$ 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: 406884

Controle: 1376785

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C300000099224325V

5048504855555555

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CN2GE-R3VDW-BRJHL-RMM9Y

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar