



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

CNM: 111484.2.0151801-75

matrícula

folha

151.801

01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 24 de março de 2023.

M.144.281 / AP43 - BLOCO 31 - PARQUE DOS PÁSSAROS

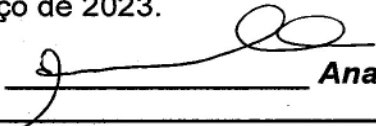
IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº 43 (em construção), localizado no 4º/5º andares (ou 5º/6º pavimentos) do **BLOCO 31**, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", situado na **Avenida Chiyo Yamamoto**, com a área privativa construída de **59,850m²**, a área comum construída de **7,929m²**, perfazendo a área total construída de **67,779m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,19886%** e a **fração ideal de 0,0019886** no terreno (que possui **36.305,88m²**) e nas demais coisas de uso comum. Ao referido apartamento corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga de carro, descoberta e indeterminada, localizada na garagem coletiva situada no térreo do condomínio, a qual a municipalidade não considerou como área construída - tanto no projeto como no alvará, por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe, ainda, o direito ao uso exclusivo de uma área descoberta, designada na planta como "terraço descoberto", com **19,020m²** (área esta que, por ser descoberta, também não foi considerada como área construída). Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco, e confronta pela frente (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo em relação à parte da garagem coletiva e a entrada do Bloco 31*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos do andar e entrada do Bloco 31, a qual situa-se no térreo*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 31 em relação ao Bloco 30*); e nos fundos com o apartamento de final '4'.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.40.05.0001.00.000-8- área maior.

PROPRIETÁRIA: **PARQUE DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, CNPJ/MF. nº 40.630.077/0001-60, com sede na Rua Arminda de Lima, n.20, sala 01, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (de 02/09/2021 - incorporação) da matrícula nº 144.281, desta Serventia.

Guarulhos, 24 de março de 2023.

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

Prenotação n.388.717, de 17 de março de 2023.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.5 da matrícula n.144.281,

.- continua no verso -.

R7

51485251535754
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUBG3-L7EJV-M7ZZ4-C2JJ6>



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: 111484.2.0151801-75

matrícula

ficha

151.801

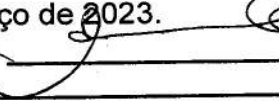
01

-verso

que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. 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\$30.080.109,20**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000058577923B

Guarulhos, 24 de março de 2023.

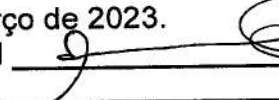
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.388.717, de 17 de março de 2.023.

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 14/03/2023, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000058578223A

Guarulhos, 24 de março de 2023.

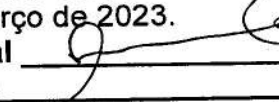
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.388.717, de 17 de março de 2.023.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PARQUE DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$363.549,20** (trezentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte centavos) para **PATRICIA DE ARAUJO SANTOS**, brasileira, auxiliar de laboratório, RG. 42.917.824-4-SSP/SP, CPF/MF. 313.042.208-00, e sua cônjuge **EVELYN ARAUJO DA COSTA**, brasileira, agente administrativo, RG. 307864893-SSP/SP, CPF/MF. 298.449.118-18, casadas pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Nathan do Nascimento Junior, n.52, Jardim Ponte Alta, nesta Cidade. **Selo digital:**

Selo digital: 111484321000000058578323A

Guarulhos, 24 de março de 2023.

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

Prenotação n.388.717, de 17 de março de 2.023.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, as proprietárias (PATRICIA DE ARAUJO SANTOS e sua cônjuge EVELYN ARAUJO DA COSTA, já qualificadas) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF -**

.- continua na ficha 02 -.

51485251535754

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUBG3-L7EJV-M7ZZ4-C2JJ6>



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

CNM: 111484.2.0151801-75

matrícula

ficha

151.801

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

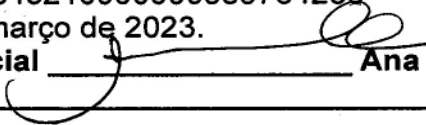
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 24 de março de 2023.

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\$261.925,06** (duzentos e sessenta e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e seis centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$2.137,83 vencendo-se a primeira delas em 17/04/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,6395% a.a, efetiva de 8,9900% a.a, 0,7176% nominal mensal e 0,7200% efetiva mensal, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições, inclusive que, na hipótese de não haver inadimplemento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 8,5101% ao ano (nominal) e 8,8500% ao ano (efetiva) e 0,7069% nominal mensal e 0,7092% efetiva mensal, e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$2.113,76. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$363.549,20.**

Selo digital: 1114843210000000585784238

Guarulhos, 24 de março de 2023.

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

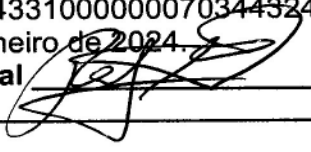
Prenotação nº 401.571, de 14 de dezembro de 2023.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação parcial do condomínio, objetos da Av.8 e do R.9 da matrícula nº 144.281, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 151.801, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", referindo-se ao apartamento nº 43 do Bloco 31, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.

Selo digital: 1114843110000000703124246

Selo digital: 111484331000000070344324W

Guarulhos, 08 de janeiro de 2024.

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

Prenotação nº 445.566, de 27 de fevereiro de 2026.

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 27/02/2026 sob nº 445.566, notifiquei os fiduciantes (PATRICIA DE ARAUJO SANTOS e sua esposa EVELYN ARAUJO DA COSTA - qualificadas no R.3) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as

"continua no verso"

R7

51485251535754
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUBG3-L7EJV-M7ZZ4-C2JJ6>



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

151.801

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0151801-75

prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que as fiduciárias tenham 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 29/06/2026. 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: 1114843310000001120140267

Guarulhos, 17 de julho de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51485251535754

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUBG3-L7EJV-M7ZZ4-C2JJ6>

v



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, 20 de julho 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: 445566

Controle:



1464869

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:

1114843C3000000112014226J

51485251535754
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUBG3-L7EJV-M7ZZ4-C2JJ6>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

