



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

151.606

ficha

01



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0151606-78

Guarulhos, 25 de maio de 2022

M.144.281 / AP.04 - BLOCO 13 - PARQUE DOS PÁSSAROS

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 04 (**em construção**), localizado no térreo (ou 1º pavimento) do BLOCO 13, do condomínio denominado "PARQUE DOS PÁSSAROS", situado na Avenida Chiyo Yamamoto, com a área privativa construída de 51,710m², a área comum construída de 6,786m², perfazendo a área total construída de 58,496m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,17018% e a fração ideal de 0,0017018 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, situada do lado esquerdo e fundos (de quem olha da entrada do bloco), designada na planta como "terraço descoberto", com 43,190m² (área esta que, por ser descoberta, também não foi considerada como área construída) - que, a despeito de ser de propriedade comum dos condôminos, é de uso exclusivo deste apartamento. Referido apartamento localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco, e confronta pela frente (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) com o apartamento de final '3'; pelo lado direito com o apartamento de final '2' e com área comum do condomínio (*caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 13 em relação ao Bloco 12*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 13 em relação ao Bloco 26*).

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, 25 de maio de 2022.

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

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0005

51485049505255

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WMWH-NTBNJ-W3YUV-S2KXK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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

151.606

ficha

01

verso

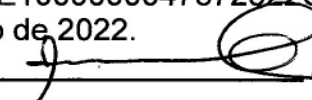
CNM: 111484.2.0151606-78

Prenotação n.376.823, de 19 de maio de 2.022.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.5 da matrícula n.144.281, 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: 1114843E1000000047872522Q

Guarulhos, 25 de maio de 2022.

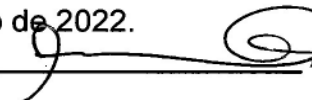
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.376.823, de 19 de maio de 2.022.

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 13/05/2022, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 111484331000000047873322F

Guarulhos, 25 de maio de 2022.

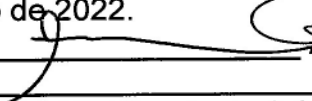
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.376.823, de 19 de maio de 2.022.

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\$253.000,00** (duzentos e cinquenta e três mil reais) para **NIVEA MARIA SILVA GOMES**, brasileira, agente administrativo, RG. 38.007.235-X-SSP/SP, CPF/MF. 282.826.318-50, e seu marido **JOAO BATISTA DA SILVA**, brasileiro, fiscal, RG. 44.683.085-9-SSP/SP, CPF/MF. 303.469.418-06, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Estrada dos Fernandes, n. 8, Mirante do Arujá, em Arujá/SP. Do preço acima, a quantia de R\$3.900,00 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000047873522D

Guarulhos, 25 de maio de 2022.

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

Prenotação n.376.823, de 19 de maio de 2.022.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (**NIVEA MARIA SILVA GOMES e seu marido JOAO**

.- continua na ficha 02 -.

51485049505255

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WMWH-NTBNJ-W3YUV-S2KXK>



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
151.606

ficha
02



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

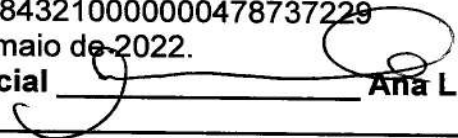
CNM: 111484.2.0151606-78

Guarulhos, 25 de maio de 2022

BATISTA DA SILVA, já qualificados) ALIENARAM 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\$202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais)** a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.458,15, vencendo-se a primeira delas em 15/06/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997% 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\$269.803,00.**

Selo digital: 1114843210000000478737229

Guarulhos, 25 de maio de 2022.

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

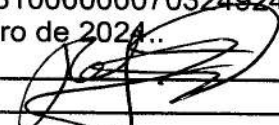
Prenotação nº 401.571, de 14 de dezembro de 2023.

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 **151.606**, do condomínio denominado **"PARQUE DOS PÁSSAROS"**, referindo-se ao **apartamento nº 04 do Bloco 13, já concluído**, recebendo o respectivo **prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.**

Selo digital: 111484311000000070292924H

Selo digital: 111484331000000070324924O

Guarulhos, 08 de janeiro de 2024.

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

Prenotação nº 431.024, 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 431.024, notifiquei os fiduciários (NIVEA MARIA DA SILVA GOMES e seu marido JOÃO BATISTA DA SILVA - qualificados no R.3) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os fiduciários tenham purgado a mora. Esta

"continua no verso"

R7

Página: 0003/0005

51485049505255

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WMWH-NTBNJ-W3YUV-S2KXK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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
151.606

ficha
2

CNM: 111484.2.0151606-78

verso

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 31/03/2026. 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: 111484331000000108530626F

Guarulhos, 08 de maio de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

51485049505255
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WMWH-NTBNJ-W3YUV-S2KXK>

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, 11 de maio 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: 431024

Controle:



1442772

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:

1114843C3000000108530826R

51485049505255
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WMWH-NTBNJ-W3YUV-S2KXK>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

