



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 DE GUARULHOS

matrícula
153.766

ficha
01

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0153766-97

Guarulhos, 22 de maio de 2024.

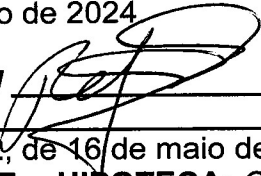
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 11 (em construção), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do **BLOCO 07**, do condomínio denominado **"PARQUE DOS PÁSSAROS"**, situado na **Avenida Chiyo Yamamoto**, com a área privativa construída de **42,240m²**, a área comum construída de **5,139m²**, perfazendo a área total construída de **47,379m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,12890%** e a **fração ideal de 0,0012890** 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. Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado direito 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 a entrada do Bloco 07 e o recuo em relação à parte da garagem coletiva*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 07 em relação ao Bloco 08 e o centro de medição*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos do andar e entrada do Bloco 07, a qual situa-se no térreo*); e nos fundos com o apartamento de final '2'.

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, 22 de maio de 2024

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

Prenotação n.409.902, de 16 de maio de 2024.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.7 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\$49.012.820,00**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000076046624T

.- continua no verso -.

Página: 0001/0004

51494955525755
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UCJ44-S9BEQ-MMKQW-798C9>

M.144.281/ AP.11 - BLOCO 07- PARQUE DOS PÁSSAROS

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

matrícula
153.766

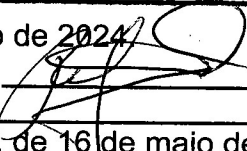
ficha
01

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0153766-97

Guarulhos, 22 de maio de 2024.

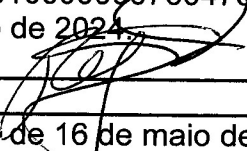
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.409.902, de 16 de maio de 2024.

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 09/05/2024, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000076047524G

Guarulhos, 22 de maio de 2024.

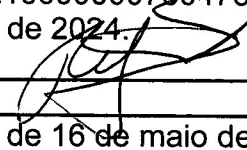
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.409.902, de 16 de maio de 2024.

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\$249.000,00** (duzentos e quarenta e nove mil reais) para **GUILHERME SILVA MOREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, microempresário, RG.386373681-SSP/SP, CPF/MF.497.651.998-80, residente na Rua Assis Vieira, nº191, Jardim Patricia, Itaquaquetuba/SP.

Selo digital: 111484321000000076047624G

Guarulhos, 22 de maio de 2024.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.409.902, de 16 de maio de 2024.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (GUILHERME SILVA MOREIRA, 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/MF 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 \$199.200,00** (cento e noventa e nove mil e duzentos reais) a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.497,04, vencendo-se a primeira delas em 10/06/2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722% ao ano, 0,6800% nominal e efetiva mensal, 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\$249.000,00.**

Selo digital: 111484321000000076047724E

.- 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

153.766

ficha

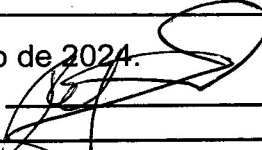
02

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0153766-97

Guarulhos, 22 de maio de 2024.

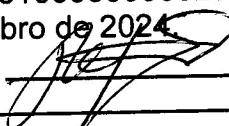
Guarulhos, 22 de maio de 2024.
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 418.148, de 01 de outubro de 2024.
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.12 e do R.13 da matrícula nº 144.281, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 153.766, do condomínio denominado "PARQUE DOS PÁSSAROS", referindo-se ao apartamento nº 11 do Bloco 07, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.

Selo digital: 111484311000000083169624G

Selo digital: 111484331000000083206424U

Guarulhos, 24 de outubro de 2024.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 445.961, de 06 de março 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 06/03/2026 sob nº 445.961, notifiquei o fiduciante (GUILHERME SILVA MOREIRA - 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 16/06/2026. 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: 11148433100000001109669268

Guarulhos, 26 de junho de 2026.

Substituto do Oficial  Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.



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: 445961

Controle:



1458868

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:

1114843C30000001109671263

51494955525755
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMKQW-798C9>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

