Valide aqui
este documento



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 119.315 | ficha 01

1º REGISTRO DE IMÓVEIS GUARULHOS - SP

cadastro nacional de serventia – CNS

CNM: 111484.2.0119315-48

Guarulhos, 10 de janeiro de 2014

M.91.576 / AP.43 - BLOCO 8 - SEASONS FAMILY GUARULHOS

**IMÓVEL**: **APARTAMENTO Nº 43 (em construção)**, localizado no 4º andar do **BLOCO 8**, do empreendimento denominado **"SEASONS FAMILY GUARULHOS"**, situado a **Rua José Miguel Ackel**, perímetro urbano deste município, com a **área privativa de 43,650m²**, **área comum de 5,597m²**, perfazendo a **área total de 49,247m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,0029740** no terreno (com 25.783,98m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga descoberta e indeterminada**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 38,085m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (*de quem da área de acesso ao bloco olha para o apartamento*) com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 8 em relação ao Bloco 7*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*) e com o 'apartamento' de final '4'; e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*), com o 'apartamento' de final '2' e área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*).

**INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.40.99.0001.00.000 – área maior**

**PROPRIETÁRIA: FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 47.266.127/0001-10, com sede na Avenida Lavandisca, nº 465, 1º andar, sala 12, Indianópolis, São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR: R.7** (*feito em 15/05/2013 - incorporação*) na **Matrícula nº 91.576**, desta Serventia.

Guarulhos, 10 de janeiro de 2014.

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

Prenotação nº 261.299, de 26 de dezembro de 2.013.

**R.1 – HIPOTECA:** Consta na escritura particular (lavrada nos termos da Lei n.

**- continua no verso -**

R7



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZFTC-UPEP2-D7C3T-2J4WH

50505256524949

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: 111484.2.0119315-48

matrícula 119.315 | ficha 01 verso

4.380/64) firmada em 16/10/2013, que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, concedeu à devedora **FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, *já qualificada*, um crédito no valor de **R$4.132.000,00** (*quatro milhões, cento e trinta e dois mil reais*), destinado a financiar a construção do empreendimento denominado **"SEASONS FAMILY GUARULHOS"** (incorporação – Lei 4.591/64 – registrada sob nº 7 da matrícula nº 91.576). Consta na escritura, ainda, que, o prazo de amortização da dívida é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra, sendo que, durante a fase da construção, serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, constando do título outras cláusulas e condições. Em garantia da dívida e das demais obrigações assumidas, a proprietária (**FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, *já qualificada*) **HIPOTECOU**, em favor da referida credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, *já qualificada*), o bem objeto da presente.

Guarulhos, 10 de janeiro de 2014.

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

---

Prenotação n. 261.324 de 26 de dezembro de 2.013.

**Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA:** Averba-se o **cancelamento da hipoteca** objeto do R.1, à vista da autorização contida na escritura particular (*art. 61 da Lei n. 4.380/64)* firmada em 22/11/2013, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada*).

Guarulhos, 13 de janeiro de 2014.

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

---

Prenotação n. 261.324 de 26 de dezembro de 2.013.

**R.3 – VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R$144.445,00 (*cento e quarenta e quatro mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais*) para **ALEXSANDRO TAVARES DOS SANTOS**,

**.- continua na ficha 02 -.**



5050525652494949
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZFTC-UPEP2-D7C3T-2J4WH
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



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 119.315 | ficha 02

Cadastro nacional de serventia – CNS
CNM: 111484.2.0119315-48

Guarulhos, 13 de janeiro de 2014

brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG. 290078878-SSP/SP, CPF/MF. 263.592.968-88, residente na Rua Cassilandia, n.132, Jardim Paulista, em Guarulhos/SP.

Guarulhos, 13 de janeiro de 2014.

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

---

Prenotação n. 261.324 de 26 de dezembro de 2.013.

**R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (*ALEXSANDRO TAVARES DOS SANTOS, 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 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$127.500,00 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal ao proprietário, no valor de R$129.613,00, dos quais R$2.113,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser paga em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$801,11, vencendo-se a primeira delas no mês subsequente à contratação, no mesmo dia de assinatura deste instrumento, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409% ao ano, 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$150.000,00**.

Guarulhos, 13 de janeiro de 2014.

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

---

Prenotação nº 286.979, de 04 de dezembro de 2.015.

**Av.5 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO**: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.19 da matrícula nº 91.576, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.20 da matrícula nº 91.576, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 119.315, do empreendimento denominado "**SEASONS FAMILY GUARULHOS**", referindo-se ao apartamento **nº 43** do **Bloco 8**, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 2.790 da Rua José Miguel Ackel**.

Guarulhos, 16 de dezembro de 2015.

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

---

**"continua no verso"**

R7



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZFTC-UPEP2-D7C3T-2J4WH
50505256524949
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

matrícula 119.315 | ficha 2 verso

CNM: 111484.2.0119315-48

Prenotação nº 442.814, de 06 de janeiro 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 N°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 06/01/2026 sob nº 442.814, notifiquei o fiduciante (ALEXSANDRO TAVARES DOS SANTOS - 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 14/09/2026. 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:** 1114843310000000115455726A

Guarulhos, 01 de outubro de 2026.

Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZFTC-UPEP2-D7C3T-2J4WH

50505255652494 9

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, 02 de outubro 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: 442814

Controle: 1487036



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

**https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo digital:
**1114843C3000000115455926M**

50505255652494 9
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZFTC-UPEP2-D7C3T-2J4WH

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