Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 105.233 | ficha 01

CNM: 111484.2.0105233-02

Guarulhos, 18 de fevereiro de 2013

M.94.439 / AP.301 - TORRE 06 - RESIDENCIAL SANTA CECÍLIA

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 301, (em construção), localizado no 2º andar ou 3º pavimento da **TORRE 06** do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL SANTA CECILIA"**, situado à Estrada da Água Chata, s/nº, que assim se descreve: possuirá **área privativa de 40,2300m², área comum de 6,6243m²**, perfazendo **área total construída de 46,8543m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,2272%** no terreno (que possui 25.418,85m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao apartamento corresponderá, ainda, uma fração equivalente a 30,4189m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta, já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento confrontará pela frente (de quem da Estrada da Água Chata olha) com área comum do condomínio (que separa a Torre 6 das Torres 4 e 5, onde no térreo será implantado o jardim); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo serão implantadas as vagas de garagem); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3'; e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situar-se-á o acesso à torre) e hall de acesso aos apartamentos.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 101.00.54.0692.00.000-6 – área maior

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ n. 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2.720, 3º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte - MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (*feito em 11/10/2.011 - incorporação*) na **Matrícula n.94.439**, deste Serviço Registral .

Guarulhos, 18 de fevereiro de 2013.

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

Prenotação n. 249.054, de 14 de fevereiro de 2.013.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.5 da matrícula n. 94.439, que o objeto da presente encontra-se hipotecado 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 a garantia da dívida no valor de R$26.992.028,72, pagável na forma do

- continua no verso -

R7

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/09/2026 08:05:11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 105.233 | ficha 01 verso | CNM: 111484.2.0105233-02

título.
Guarulhos, 18 de fevereiro de 2013.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 249.054, de 14 de fevereiro de 2.013.
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 20/12/2.012, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada*).
Guarulhos, 18 de fevereiro de 2013.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 249.054, de 14 de fevereiro de 2.013.
R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. - *já qualificada*) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R$140.000,00 (*cento e quarenta mil reais*) para **1- RAQUEL DE SOUZA PAULO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa II, RG. 429445726-SSP/SP, CPF/MF. 356.202.538-64, residente na Rua Brincos de Princesa, n. 70, Vila Curuça, em São Paulo/SP, e **2- RENAN CABRAL DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG. 493681759-SSP/SP, CPF/MF. 410.636.928-14, residente na Rua Gerhardt Holtz, n. 477, Jardim Silva Teles, em São Paulo/SP.
Guarulhos, 18 de fevereiro de 2013.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 249.054, de 14 de fevereiro de 2.013.
R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- RAQUEL DE SOUZA PAULO e 2- RENAN CABRAL DE OLIVEIRA, *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** - *já qualificada*, para garantia da dívida no valor de R$98.544,11 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal aos proprietários, no valor de R$107.738,11, dos quais R$9.194,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$698,01, vencendo-se a primeira delas no mês subsequente à contratação, no mesmo dia de assinatura deste instrumento, e as demais no mesmo dia

.- continua na ficha 02 -.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/09/2026 08:05:11

dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 18 de fevereiro de 2013.

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

Prenotação nº 253.032, de 05 de junho de 2.013.

Av.5 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção do empreendimento**, objeto da Av.6 da matrícula nº 94.439, e a **instituição do condomínio**, objeto do R.7 da matrícula nº 94.439, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 105.233, do empreendimento denominado "**Residencial Santa Cecília**", referindo-se ao apartamento nº 301 da Torre 06, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 2.315 da Estrada da Água Chata**.

Guarulhos, 21 de junho de 2013.

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

Prenotação nº 428.353, de 16 de abril de 2025.

Av.6 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o **cancelamento do registro n.4**, e a consequente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização emitida em 03/02/2025, 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: **1- RAQUEL DE SOUZA PAULO;** e **2- RENAN CABRAL DE OLIVEIRA**, já qualificados.

Selo digital: 1114843310000000990863225M

Guarulhos, 28 de abril de 2025.

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

Prenotação nº 428.355, de 16 de abril de 2025.

Av.7 - CASAMENTO: À vista da escritura particular (com força de escritura pública) firmada em 31/03/2025 e da certidão de casamento expedida em 13/11/2014 (matrícula nº 118190 01 55 2014 2 00282 214 0084134 54) pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais - de São Miguel Paulista - São Paulo/SP, a qual fica arquivada digitalmente nesta serventia, **averba-se**, que

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/09/2026 08:05:11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111484.2.0105233-02

RAQUEL DE SOUZA PAULO e RENAN CABRAL DE OLIVEIRA casaram-se em 13/11/2014, pelo regime da comunhão parcial de bens, sendo que em virtude do casamento os nomes dos contraentes foram alterados para **RAQUEL PAULO CABRAL e RENAN CABRAL PAULO.**

Selo digital: 1114843310000000913140252
Guarulhos, 08 de maio de 2025.
Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial
Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 428.355, de 16 de abril de 2025.

Av.8 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.7, e da certidão nº 1618896/2025 expedida em 26/04/2025, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Município de Guarulhos sob o nº **101.00.54.0692.06.017.**

Selo digital: 1114843310000000091314225Y
Guarulhos, 08 de maio de 2025.
Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial
Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 428.355, de 16 de abril de 2025.

R.9 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.7, os proprietários *(RAQUEL PAULO CABRAL e seu marido RENAN CABRAL PAULO, já qualificados e atualmente residentes na Estrada Agua Chata, n.2315, apto.301, Bl.6, Agua Chata, nesta Cidade)* **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R$220.000,00** *(duzentos e vinte mil reais)* para **DENIVAN MATOS SANTOS**, brasileiro, operador de zincagem, RG.437387902-SSP/SP, CPF/MF.439.932.348-55, e sua mulher **KARINY DOS SANTOS CASSEMIRO**, brasileira, analista de transporte, RG.55.694.664-9-SSP/SP, CPF/MF.443.782.338-94, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a 27/12/1977, residentes na Rua Ayrton Senna da Silva, nº 13, Vila Anny, nesta cidade.

Selo digital: 1114843210000000091314325Y
Guarulhos, 08 de maio de 2025.
Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial
Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 428.355, de 16 de abril de 2025.

R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.7, os proprietários *(DENIVAN MATOS SANTOS e sua mulher KARINY DOS SANTOS CASSEMIRO, já qualificados)* **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97*), pelo SFH, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.746.948/0001-12,

"continua na ficha 3"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/09/2026 08:05:11

com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de **R$176.000,00** *(cento e setenta e seis mil reais*), a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas, a primeira no valor de R$2.427,10, vencendo-se em 10/05/2025, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com a incidência de juros e correção constantes do título. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$220.000,00**.

Selo digital: 1114843210000000091314425W

Guarulhos, 08 de maio de 2025.

Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial

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

Prenotação nº 446.875, de 23 de março de 2026.

Av.11 - <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE</u>: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF Nº60.746.948/0001-12**, vez que a seu requerimento, protocolado em 23/03/2026 sob nº 446.875, notifiquei os fiduciantes (DENIVAN MATOS SANTOS e sua mulher KARINY DOS SANTOS CASSEMIRO - qualificados no R.9) 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 fiduciantes tenham 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 28/07/026. 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: 1114843310000000113174826C

Guarulhos, 14 de agosto de 2026.

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/09/2026 08:05:11