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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDCLC-2V39G-F839R-8S3AW
5149544954495957

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 155.247 | ficha 01

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNM: 111484.2.0155247-19

Guarulhos, 14 de março de 2023.

M.145.565 / AP.12 - BLOCO 34 - PARQUE DAS FLORES

IMÓVEL: APARTAMENTO N° 12 (em construção), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do **BLOCO 34**, do condomínio denominado **"PARQUE DAS FLORES"**, situado na **Estrada Pimentas São Miguel**, com a **área privativa construída de 42,240m²**, a **área comum construída de 6,352m²**, perfazendo a **área total construída de 48,592m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,13235% e a fração ideal de 0,0013235** no terreno (que possui a área de 54.078,17m²) 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 nos fundos (de quem olha da entrada do bloco), designada na planta como "terraço descoberto", com 6,590m² (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 direito do bloco, e confronta pela frente *(de quem da entrada do bloco olha para o apartamento)* com o apartamento de final '1'; pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 34 em relação ao Bloco 33*); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '4' e com área comum do condomínio (*caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 34 em relação à área de preservação permanente*).

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 094.32.87.0001.00.000 / 094.32.87.0075.00.000 / 094.32.87.0117.00.000 / 094.32.87.0157.00.000 / 094.32.87.0198.00.000 / 094.32.87.0238.00.000 / 094.32.87.0278.00.000 / 094.32.87.0318.00.000 / 094.32.87.0459.00.000 / 094.32.87.0499.00.000 / 094.32.87.0538.00.000 – área maior.

PROPRIETÁRIA: PARQUE DAS FLORES INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. nº 43.670.368/0001-70, com sede na Rua Arminda de Lima, n.20, sala 04, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (*de 11/08/2022 – incorporação*) da **matrícula nº**

.- continua no verso -.

R7

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDCLC-2V39G-F839R-8S3AW
5149544954495

matrícula 155.247 | ficha 01 verso | CNM: 111484.2.0155247-19

145.565, desta Serventia.

Guarulhos, 14 de março de 2023.

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

Prenotação n.388.244, de 07 de março de 2.023.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.4 da matrícula n.145.565, 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$41.612.287,72**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E10000000058074623P

Guarulhos, 14 de março de 2023.

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

Prenotação n.388.244, de 07 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 13/02/2023, pela credora *(CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada)*.

Selo digital: 11148433100000000580748237

Guarulhos, 14 de março de 2023.

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

Prenotação n.388.244, de 07 de março de 2.023.

R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária *(PARQUE DAS FLORES 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 **TARCISIO SATIRO DOS SANTOS**, brasileiro, bombeiro, RG. 479865838-SSP/SP, CPF/MF. 424.243.448-09, e sua mulher **TATIANE ROSA DOS SANTOS**, brasileira, agente administrativo, RG. 490446929-SSP/SP, CPF/MF. 401.611.188-95, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Campo Mourao, n.95, Jardim Angelica, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R$567,19, foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 11148432100000000580749237

Guarulhos, 14 de março de 2023.

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

- continua na ficha 02 -.

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

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 155.247 | ficha 02

1º REGISTRO DE IMÓVEIS GUARULHOS

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0155247-19

Guarulhos, 14 de março de 2023.

Prenotação n.388.244, de 07 de março de 2.023.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (*TARCISIO SATIRO DOS SANTOS e sua mulher TATIANE ROSA DOS SANTOS, 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$188.800,00** *(cento e oitenta e oito mil e oitocentos reais)* a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R$1.529,11 vencendo-se a primeira delas em 13/03/2023, 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 clausulas 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$1.511,76. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$236.000,00.**

Selo digital: 1114843210000000580750230

Guarulhos, 14 de março de 2023.

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

Prenotação nº 424.143, de 03 de fevereiro de 2025.

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.11 e do R.12 da matrícula nº 145.565, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº **155.247**, referindo-se ao **apartamento nº 12 do Bloco 34**, do ondomínio denominado **"PARQUE DAS FLORES"**, **já concluído**, situado na **Estrada Pimentas São Miguel, s/nº**.

Selo digital: 1114843110000000885641250F

Selo digital: 1114843310000000885981251

Guarulhos, 10 de março de 2025.

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

"continua no verso"

R7

5149544954495957

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDCLC-2V39G-F839R-8S3AW

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDCLC-2V39G-F839R-8S3AW
5149544954495

CNM: 111484.2.0155247-19

matrícula 155.247 | ficha 2 verso

Prenotação nº 442.818, 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 442.818, notifiquei os fiduciantes (TARCISIO SATIRO DOS SANTOS e sua mulher TATIANE ROSA DOS SANTOS - 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 fiduciantes 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 31/07/2026. 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: 1114843310000001131348 26K

Guarulhos, 14 de agosto de 2026.

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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | 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, 17 de agosto 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: 442818

Controle: 1473465

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C3000000113135026F

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDCLC-2V39G-F839R-8S3AW

5149544954495957

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