



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

CNM: 111484.2.0100894-21

matrícula

100.894

ficha

01

Guarulhos, 01 de fevereiro de 2012

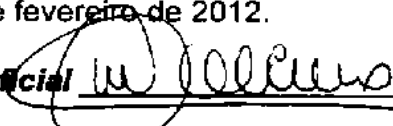
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 115 – TIPO A (em construção), localizado no 11º pavimento da TORRE 16, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS**, situado a **Avenida Guarulhos, s/n.**, no Bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com a área privativa de **44,000m²**, área comum coberta de **8,500m²**, área comum descoberta de **18,868m²**, área de vaga de garagem de **9,900m²**, área comum total de **38,990m²**, já incluída uma vaga para estacionamento de automóvel – indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de **82,990m²**, correspondendo a fração ideal de **30,081m** e coeficiente de proporcionalidade de **0,041724%** do terreno que possui a área total de **72.094,39m²**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 111.60.72.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA:- CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n. 08.638.691/0001-65, com sede a Rua Funchal, n. 411, 13º andar, conjunto 131 B, Vila Olímpia, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: - R.4 (feito em 29/09/2.009 - incorporação) na Matrícula n.84.199, deste Serviço Registral.

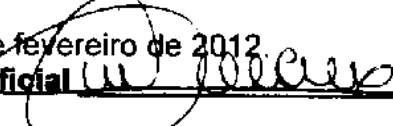
Guarulhos, 01 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselda Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 235.684, de 27 de janeiro de 2.012

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA – Consta no R.6 da matrícula n. 84.199, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor de **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\$ 25.500.000,00, pagável na forma do título.

Guarulhos, 01 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselda Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 235.684, de 27 de janeiro de 2.012

Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca, mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura

- continua no verso -

49575552555153

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7MXA-7SF3A-AFJ69-7EVA5>

MANUEL SANCHES DE ALMEIDA - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS

V

R7

Página: 0001/0005

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

CNM: 111484.2.0100894-21

matricula

100.894

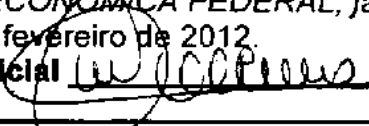
ficha

01

verso

particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 16/12/2.011, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada).

Guarulhos, 01 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 235.684, de 27 de janeiro de 2.012

R.3 - VENDA E COMPRA - Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA. - já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) para **CLEITON ROZENDO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, instalador, RG. 30.449.447-1-SSP/SP, CPF/MF. 292.300.668-26, residente na Rua Eliezer Jose de Macedo, nº375, 2 - Parque Cispor - São Paulo/SP. Do preço acima a quantia de R\$ 6.178,37, foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

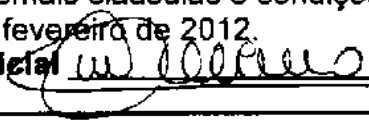
Guarulhos, 01 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 235.684, de 27 de janeiro de 2.012

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (CLEITON ROZENDO DA SILVA, 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**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$99.741,35 (noventa e nove mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e cinco centavos) a ser paga em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.011,23 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 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 01 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 243.786, de 31 agosto de 2012.

Av.5 - ESCLARECIMENTO QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA COMUM DA UNIDADE (COBERTA E DESCOBERTA): No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 26/09/2012, e nos documentos que o instrui, consta que:

a)- a área privativa da unidade é 44,000m² (como consta no descerramento);

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0005

49575552555153

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7MXA-7SF3A-AFJ69-7EVA5>

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0100894-21

matrícula

100.894

ficha

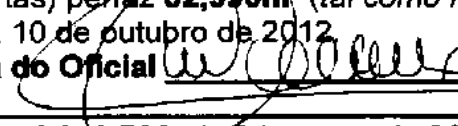
02

Guarulhos, 10 de outubro de 2012

b)- quanto à área construída comum, 9,802m² é área coberta (que a municipalidade considera área construída) e 29,188m² é área descoberta (que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se, em virtude de não ser área coberta, mas o quadro de áreas e o memorial sim);

c)- assim, a área construída total da unidade (privativa + comum – cobertas e descobertas) perfaz 82,990m² (tal como no descerramento).

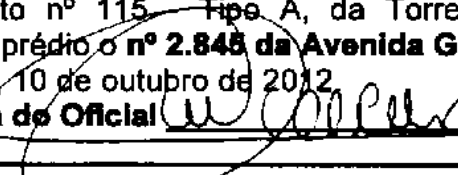
Guarulhos, 10 de outubro de 2012

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

Prenotação nº 243.786, de 31 agosto de 2012.

Av.6 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.11 da matrícula nº 84.199, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.12 da matrícula nº 84.199, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 100.894, do empreendimento denominado **"Condomínio Residencial Único – Guarulhos"**, referindo-se ao apartamento nº 115, Tipo A, da Torre 16, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº **2.845 da Avenida Guarulhos**.

Guarulhos, 10 de outubro de 2012

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

Prenotação nº 417.315, de 17 de setembro de 2024.

Av.7 - 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 17/09/2024 sob nº 417.315, notifiquei o fiduciante (CLEITON ROZENDO DA SILVA - 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 24/07/2025. 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**

"continua no verso"

R7

49575552555153

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7MXA-7SF3A-AFJ69-7EVA5>



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

100.894

ficha

2

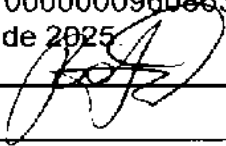
verso

CNM: 111484.2.0100894-21

registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."

Selo digital: 1114843310000000960863259

Guarulhos, 22 de agosto de 2025

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

49575552555153

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7MXA-7SF3A-AFJ69-7EVA5>



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, 22 de agosto de 2025. (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

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\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao IPESP.....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..:	R\$	2,21
Ao Min. Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 417315

Controle:



1356061

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:

1114843C3000000096086525L

49575552555153
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7MXA-7SF3A-AFJ69-7EVA5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

