



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
143.689

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0143689-64 S

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 02 de setembro de 2019

M. 85.910 / AP. 16 - VOSS GUARULHOS

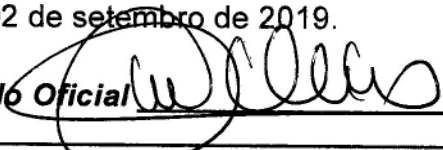
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 16 (em construção), localizado no térreo, do empreendimento denominado "**VOSS GUARULHOS**", situado na **Rua Santa Izabel**, com a área privativa de 42,250m², a área comum de divisão proporcional de 12,648m², a área comum de divisão não proporcional de 26,783m² (**correspondente ao direito ao uso de 01 vaga de carro indeterminada**), perfazendo a área total de 81,681m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,0062813 e fração ideal de 13,395m² no terreno (com 2.132,49m²) e nas demais coisas de uso comum. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Rua Santa Izabel olha para o edifício) com o apartamento de final "14"; pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*), pelo lado esquerdo com o apartamento de final "15" e com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*); e pelos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.73.15.1925.00.000 – área maior.

PROPRIETÁRIA: MORADA D'AUGUSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.29.818.827/0001-99, com sede na Rua Chácara Do Carvalho, n.167, conjunto 04, Campos Elíseos, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.6 (de 14/08/2018 - incorporação) da matrícula n.85.910 desta Serventia.

Guarulhos, 02 de setembro de 2019.

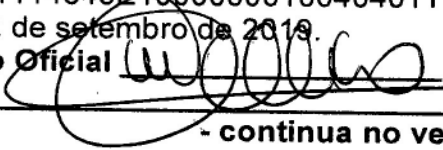
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.340.969, de 16 de agosto de 2.019.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.10 da matrícula n.85.910, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ. sob n.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\$7.000.000,00**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E19000000010040401T

Guarulhos, 02 de setembro de 2019.

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

- continua no verso -

R7

Página: 0001/0006

50555550515355

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHY4B-87UZW-TZF7G-Q4CEG>

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: 111484.2.0143689-64

matrícula
143.689

ficha
01

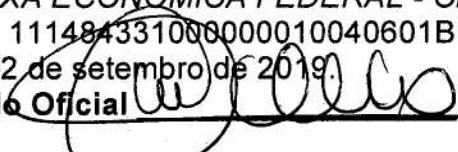
verso

Prenotação n.340.069, de 16 de agosto de 2.019.

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 21/05/2019, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000010040601B

Guarulhos, 02 de setembro de 2019.

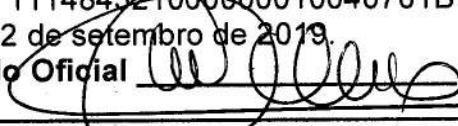
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.340.069, de 16 de agosto de 2.019.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (MORADA D'AUGUSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$229.900,00 (duzentos e vinte e nove mil e novecentos reais) para **1)- PAMELA FREIRE ALVES**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG.544353596-SSP/SP, CPF/MF.430.087.578-20, residente na Rua Santa Izabel, n.555, apto.92, bloco C, Vila Augusta, nesta cidade; e **2)- LUCAS FELIPE DA SILVA SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG.39.644.657-7-SSP/SP, CPF/MF.375.266.558-08, residente Rua Brasilândia, n.85, Vila Bremen, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$3.409,09 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000010040701B

Guarulhos, 02 de setembro de 2019.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.340.069, de 16 de agosto de 2.019.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- PAMELA FREIRE ALVES, e 2- LUCAS FELIPE DA SILVA 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\$167.308,45 (cento e sessenta e sete mil, trezentos e oito reais e quarenta e cinco centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.246,73, vencendo-se a primeira delas em 21/06/2019, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, 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\$229.900,00.**

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0006

50555550515355

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHY4B-87UZW-TZF7G-Q4CEG>

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
143.689

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

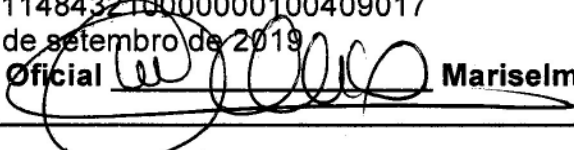
Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0143689-64

Guarulhos, 02 de setembro de 2019

Selo digital: 1114843210000000100409017

Guarulhos, 02 de setembro de 2019

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

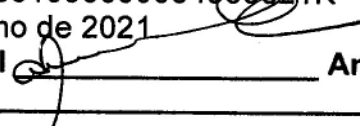
Prenotação nº 360.770, de 20 de maio de 2021

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.13 e R.14 da matrícula nº 85.910, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 143.689, referindo-se ao apartamento nº 16, já concluído, do condomínio denominado "VOSS GUARULHOS", que recebeu o nº 637 da Rua Santa Izabel.

Selo digital: 111484311000000034850721R

Selo digital: 111484331000000034869321K

Guarulhos, 08 de junho de 2021

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.418.842, de 11 de outubro de 2024.

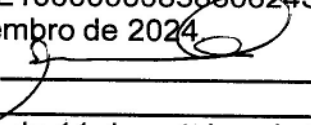
Av.6 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.399.625), movida pela proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (R.4/M.143.689), em face dos devedores PAMELA FREIRE ALVES e LUCAS FELIPE DA SILVA SANTOS, já qualificadas, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

Selo digital: 1114843E1000000083860624S

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Guarulhos, 05 de novembro de 2024

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.418.842, de 11 de outubro de 2024.

Av.7 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 10/10/2024, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca (processo n.1021659-60.2020) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000538134, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida por MORADA D'AUGUSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF

.- continua no verso -.

R7

Página: 0003/0006

50555550515355

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHY4B-87UZW-TZF7G-Q4CEG>

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

CNM: 111484.2.0143689-64

matrícula

143.689

ficha

02

verso

n.29.818.827/0001-99, em face dos proprietários fiduciantes **PAMELA FREIRE ALVES** e **LUCAS FELIPE DA SILVA SANTOS**, já qualificados, que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (PAMELA FREIRE ALVES e LUCAS FELIPE DA SILVA SANTOS, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.3 e 4, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é R\$23.192,28 (*vinete e três mil, cento e noventa e dois reais e vinte e oito centavos*). Consta do título que o executado (LUCAS FELIPE DA SILVA SANTOS, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 111484321000000083860724E Ana Lucia de Oliveira Carvalho

Guarulhos, 05 de novembro de 2024.

Substituta do Oficial

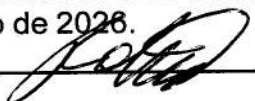
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 435.269, de 26 de agosto de 2025.

Av.8 - CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO 6: O procedimento de execução administrativa referido na Av.6 foi extinto, em razão da inércia da parte executante. Assim, fica cancelada a Av. 6.

Selo digital: 1114843E1000000103124226D

Guarulhos, 16 de janeiro de 2026.

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

Prenotação nº 435.269, de 26 de agosto de 2025.

Av.9 - 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 26/08/2025 sob nº 435.269, notifiquei os fiduciantes (1-PAMELA FREIRE ALVES e 2-LUCAS FELIPE DA SILVA 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 29/12/2025. 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 registro de que trata o § 7º**

"continua na ficha 3"

Página: 0004/0006

50555550515355
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHY4B-87UZW-TZF7G-Q4CEG>

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

143.689

ficha

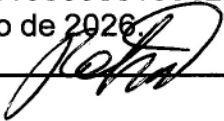
3

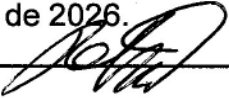
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0143689-6454



Guarulhos, 16 de janeiro de 2026.

do art. 26 desta Lei.”
Selo digital: 111484331000000103124426V
Guarulhos, 16 de janeiro de 2026.
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 435.269, de 26 de agosto de 2025.
Av.10 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 9), continua em aberto a construção na averbação nº 7.
Selo digital: 1114843E10000001031246265
Guarulhos, 16 de janeiro de 2026.
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50555550515355
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHY4B-87UZW-TZF7G-Q4CEG>

V

R7



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, 19 de janeiro de 2026.** (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\$	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: 435269

Controle:



1403178

Página: 0006/0006



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C30000001031247265

50555550515355
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHY4B-87UZW-TZF7G-Q4CEG>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

