



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

105.438

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
GUARULHOS

CNM: 111484.2.0105438-66

Guarulhos, 19 de março de 2013

M.94.439 / AP.306 - TORRE 11 - RESIDENCIAL SANTA CECÍLIA

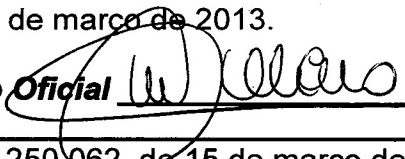
IMÓVEL: APARTAMENTO N. 306, (em construção), localizado no 2º andar ou 3º pavimento da **TORRE 11** do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SANTA CECÍLIA**", situado à Estrada da Água Chata, s/nº, que assim se descreve: possuirá **área privativa de 40,2300m²**, **área comum de 6,6243m²**, perfazendo **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 de iluminação, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos; pelo lado direito com o apartamento de final '4'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '8'; e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo será implantado o jardim).

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, 19 de março de 2013.

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

Prenotação n. 250.062, de 15 de março 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 título.

- continua no verso -

R7

Página: 0001/0004

50485251545256

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZAGP5-6D9VJ-M2T7W-KFLMC>

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: 111484.2.0105438-66

matrícula

105.438

ficha

01

verso

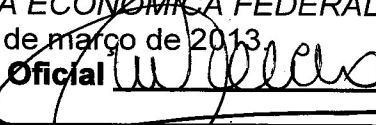
Guarulhos, 19 de março de 2013.

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

Prenotação n. 250.062, de 15 de março 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 31/01/2.013, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada).

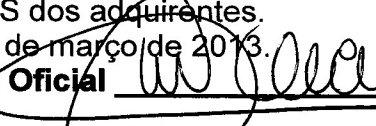
Guarulhos, 19 de março de 2013.

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

Prenotação n. 250.062, de 15 de março 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\$138.636,25 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) para **RICARDO DE ANDRADE**, brasileiro, agente administrativo, RG. 280067021-SSP/SP, CPF/MF. 312.171.528-30, e sua mulher **CAMILA NAZARE MASSEI DE ANDRADE**, brasileira, do lar, RG. 416362576-SSP/SP, CPF/MF. 309.971.688-03, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1.977, residentes na Rua São Sebastião, n. 22, em Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$17.469,62 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 19 de março de 2013.

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

Prenotação n. 250.062, de 15 de março de 2.013.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (RICARDO DE ANDRADE e sua mulher CAMILA NAZARE MASSEI DE ANDRADE, 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\$121.166,63 (cento e vinte e um mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e três centavos) a ser paga em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.126,32, 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 6,6600% e efetiva de 6,8671%

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0004

50485251545256

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZAGP5-6D9VJ-M2T7W-KFLMC>

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

matrícula

ficha

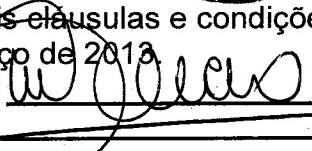
105.438

02

CNM: 111484.2.0105438-66

Guarulhos, 19 de março de 2013

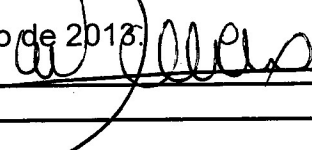
ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.
Guarulhos, 19 de março de 2013.

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 105.438, do empreendimento denominado "Residencial Santa Cecília", referindo-se ao apartamento nº 306 da Torre 11, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 2.315 da Estrada da Água Chata.

Guarulhos, 21 de junho de 2013.

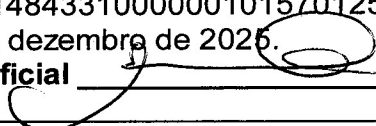
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 430.208, de 26 de maio de 2025.

Av.6 - 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 26/05/2025 sob nº 430.208, notifiquei os fiduciários (RICARDO DE ANDRADE e sua mulher CAMILA NAZARE MASSEI DE ANDRADE - 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 fiduciários 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 13/11/2025. 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 do art. 26 desta Lei."**

Selo digital: 111484331000000101570125X

Guarulhos, 10 de dezembro de 2025.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

R7

Página: 0003/0004

50485251545256

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZAGP5-6D9VJ-M2T7W-KFLMC>

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

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, 10 de dezembro 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: 430208

Controle:



1393207

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1114843C30000001015703259

50485251545256
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZAGP5-6D9VJ-M2T7W-KFLMC>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

