



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

151.827

ficha

01

CNM CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0151827-94

111484.2.0151827-94

Guarulhos, 30 de novembro de 2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 11 (**em construção**), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do **BLOCO 33**, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", situado na **Avenida Chiyo Yamamoto**, com a **área privativa construída de 42,240m²**, a **área comum construída de 5,139m²**, perfazendo a **área total construída de 47,379m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,12890%** e a **fração ideal de 0,0012890** no terreno (que possui 36.305,88m²) 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. Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado direito do bloco, e confronta pela frente (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a entrada do Bloco 33 e o recuo em relação à parte da garagem coletiva*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 33 em relação ao Bloco 34 e o centro de medição*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos do andar e entrada do Bloco 33, a qual situa-se no térreo*); e nos fundos com o apartamento de final '2'.

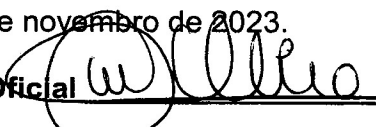
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.40.05.0001.00.000-8- área maior.

PROPRIETÁRIA: PARQUE DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., CNPJ/MF. nº 40.630.077/0001-60, com sede na Rua Arminda de Lima, n.20, sala 01, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (de 02/09/2021 - incorporação) da matrícula nº 144.281, desta Serventia.

Guarulhos, 30 de novembro de 2023.

Mariselma Bispo de Oliveira
Substituta do Oficial

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.532, de 23 de novembro de 2023.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.5 da matrícula n.144.281, 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\$30.080.109,20**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000068593723E

.- continua no verso -.

50575557575257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWVWJ-K7NUU-ZVHEM-P83UN>

M.144.281 / AP. 11 - BLOCO 33 - PARQUE DOS PÁSSAROS

v

R7

Página: 0001/0004

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

matrícula

151.827

ficha

01

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0151827-94
111484.2.0151827-94

Guarulhos, 30 de novembro de 2023.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.532, de 23 de novembro de 2023.

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 16/11/2023, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000068594123B

Guarulhos, 30 de novembro de 2023.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.532, de 23 de novembro de 2023.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PARQUE DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$247.250,00** (duzentos e quarenta e sete mil e duzentos e cinquenta reais) para **CARLA REGIANE FERREIRA**, brasileira, divorciada, supervisora, RG. 328524104-SSP/SP, CPF/MF. 277.154.058-41, residente na Vla. Macurure, nº 113, Jardim Presidente Dutra, nesta cidade.

Selo digital: 111484321000000068594223B

Guarulhos, 30 de novembro de 2023.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.532, de 23 de novembro de 2023.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (CARLA REGIANE FERREIRA, já qualificada) **ALIENOU 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\$185.654,30** (cento e oitenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e trinta centavos) a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.087,88 vencendo-se a primeira delas em 01/12/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,5000%, efetiva de 5,6407% ao ano, e 0,4573% nominal mensal, 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\$249.000,00.**

Selo digital: 1114843210000000685943239

Guarulhos, 30 de novembro de 2023.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

.- continua na ficha 02 -.

50575557575257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWVWJ-K7NUU-ZVHEM-P83UN>



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

ficha

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

151.827

02

CNM: 111484.2.0151827-94

Guarulhos, 08 de janeiro de 2024

Prenotação nº 401.571, de 14 de dezembro de 2023.

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.8 e do R.9 da matrícula nº 144.281, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 151.827, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", referindo-se ao apartamento nº 11 do Bloco 33, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.

Selo digital: 111484311000000070315024B

Selo digital: 111484331000000070346924I

Guarulhos, 08 de janeiro de 2024.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 431.021, de 05 de junho 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 05/06/2025 sob nº 431.021, notifiquei a fiduciante (CARLA REGIANE FERREIRA - qualificada 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 a 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 31/10/2025. 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: 11148433100000001027994268

Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior

R7

50575557575257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWVWJ-K7NUU-ZVHEM-P83UN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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, 12 de janeiro de 2026.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

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: 431021

Controle:



1401081

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:

1114843C3000000102799626K

50575557575257
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWVWJ-K7NUU-ZVHEM-P83UN>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

