



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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
138.624

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0138624-30

Guarulhos, 14 de maio de 2018

M.116.400 / AP. 202 - BLOCO 39 - PARQUE SANTA LÚCIA

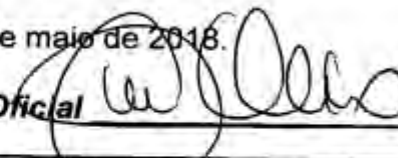
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202 (em construção), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 39, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA LÚCIA", situado a Avenida River, com a área privativa de 40,3200m², área comum de 6,6472m², perfazendo a área total de 46,9672m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000547646 no terreno (com 108.370,28m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 47,8718m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada do bloco, entre os apartamentos de finais '02' e '04', olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado direito com área comum do condomínio (área comum do andar e entrada do bloco, a qual situa-se no térreo); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); e pelos fundos com o apartamento de final "01".

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 101.20.32.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n. 621, 1º andar, bairro Estoril, Belo Horizonte/MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (feito em 23/11/2015 - incorporação) e Av.6 (feita em 12/05/2016 - modificação - incorporação) na matrícula nº 116.400 desta Serventia.

Guarulhos, 14 de maio de 2018.

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

Prenotação n. 321.446, de 03 de maio de 2018.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 116.400, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ, sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4,

- continua no verso -

R7

50545154525540

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38A3W-PDCC8-8VZFJ-CTN3Q>



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 Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

138.624

ficha

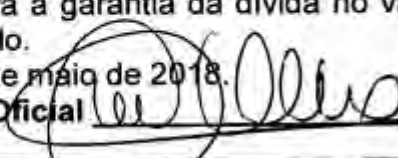
01

verso

CNM: 111484.2.0138624-30

Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R\$30.399.455,36**, pagável na forma do título.

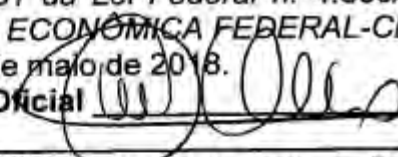
Guarulhos, 14 de maio de 2018.

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

Prenotação n. 321.446, de 03 de maio de 2.018.

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 28/12/2017, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

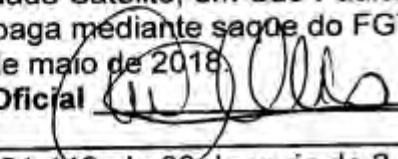
Guarulhos, 14 de maio de 2018.

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

Prenotação n. 321.446, de 03 de maio de 2.018.

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\$175.245,00 (cento e setenta e cinco mil, duzentos e quarenta e cinco reais) para **RAPHAEL BARBOSA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, RG. 44207718X-SSP/SP, CPF/MF. 346.551.538-22, residente na Rua Escorpião, n.550, Apto 42, Bloco B, Cidade Satélite, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$4.227,51 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Guarulhos, 14 de maio de 2018.

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

Prenotação n. 321.446, de 03 de maio de 2.018.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (RAPHAEL BARBOSA 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** - 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\$122.275,75 (cento e vinte e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$721,24, vencendo-se a primeira delas em 01/02/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% 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

.- continua na ficha 02 -.

50545154525540

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38A3W-PDCC8-8VZFJ-CTN3Q>

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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
138.624

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

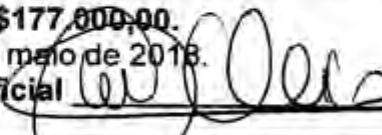
Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0138624-30

Guarulhos, 14 de maio de 2018

9.514/1997 foi R\$177.800,00.

Guarulhos, 14 de maio de 2018.

Substituta do Oficial  Marisema Bispo de Oliveira.

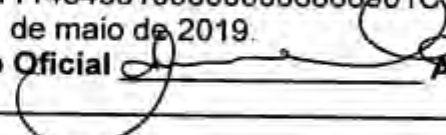
Prenotação nº 336.442, de 06 de maio de 2019.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção de parte do empreendimento, objeto da Av.23 da matrícula nº 116.400, e a instituição parcial do condomínio, objeto do R.24 da matrícula nº 116.400, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 138.624, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA LÚCIA", referindo-se ao apartamento nº 202 do Bloco 39, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 465 da Avenida River.

Selo digital: 111484311000000006787701G

Selo digital: 111484331000000006866901G

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 430.507, de 29 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 29/05/2025 sob nº 430.507, notifiquei o fiduciante (RAPHAEL BARBOSA 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 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 11/02/2026. 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: 111484331000000106356326H

Guarulhos, 17 de março de 2026.

"continua no verso"

F77



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

138.624

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0138624-30

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

50545154525540

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38A3W-PDCC8-8VZFJ-CTN3Q>

v

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

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, 18 de março 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: 430507

Controle:



1426452

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:

1114843C3000000106356526T

50545154525540

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38A3W-PDCC8-8VZFJ-CTN3Q>