



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

CNM: 111484.2.0135540-67

matrícula

135.540

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 07 de dezembro de 2016

M.116.400 / AP.408 - BLOCO 06 - PARQUE SANTA LÚCIA

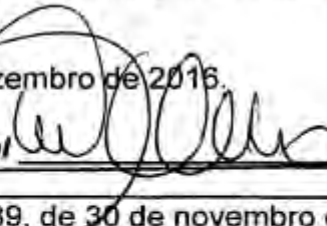
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 408 (em construção), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) do BLOCO 06, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA LÚCIA", situado a Avenida River, com a área privativa de 40,3200m², área comum de 6,6472m², perfazendo a área total de 46,9672m², correspondendo-lhe a fração ideal 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 o apartamento de final 07; 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 área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação).

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, 07 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.989, de 30 de novembro de 2.016.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.7 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, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$39.841.730,18, pagável na forma do título.

- continua no verso -

R7

50525454505053

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/832RZ-GE7UT-3G6CR-M8D6K>



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

CNM: 111484.2.0135540-67

matrícula
135.540

ficha
01

verso

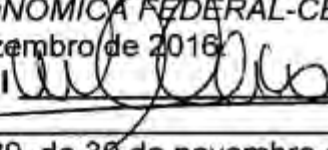
Guarulhos, 07 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.989, de 30 de novembro de 2.016.

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 01/11/2016, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

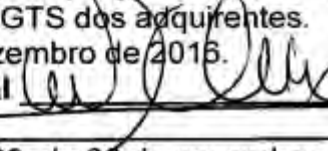
Guarulhos, 07 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.989, de 30 de novembro de 2.016.

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\$168.912,00 (cento e sessenta e oito mil e novecentos e doze reais) para **FELIPE ALEXSANDER DOS SANTOS LEITE**, brasileiro, mecânico, RG. 481625926-SSP/SP, CPF/MF. 410.440.518-33, e sua mulher **FRANCINE DA SILVA JANDOZA**, brasileira, auxiliar, RG. 439281520-SSP/SP, CPF/MF 440.282.368-43, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Santa Rosa de Lima, n.827, Parque Paulista, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$9.205,12 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 07 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 299.989, de 30 de novembro de 2.016.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (FELIPE ALEXSANDER DOS SANTOS LEITE e sua mulher FRANCINE DA SILVA JANDOZA, 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\$125.391,82 (dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal aos proprietários, no valor de R\$130.973,82, dos quais R\$5.582,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$815,82, vencendo-se a primeira delas em 01/12/2016, e as demais no mesmo dia dos meses

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0005

50525454505053

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/832RZ-GE7UT-3G6CR-M8D6K>

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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO

CNPJ: 111484.2.0135540-67

matrícula
135.540

ficha
02



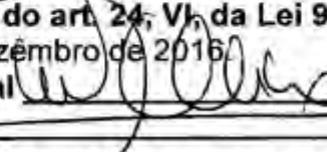
REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 07 de dezembro de 2016

subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6973% 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\$177.000,00.

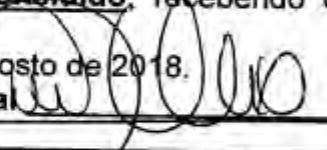
Guarulhos, 07 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 325.619, de 30 de julho de 2018.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção de parte do empreendimento, objeto da Av.15 da matrícula nº 116.400, e a instituição parcial do condomínio, objeto do R.16 da matrícula nº 116.400, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 135.540 do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA LÚCIA**", referindo-se ao apartamento nº 408 do Bloco 06, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 465 da Avenida River.

Guarulhos, 27 de agosto de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.361.051, de 27 de maio de 2021.

Av.6 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 26/05/2021, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta Comarca (processo n.10047559620198260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000368636, 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 pelo **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA LUCIA**, CNPJ/MF n.31.895.976/0001-01, em face dos proprietários fiduciários (**FELIPE ALEXSANDER DOS SANTOS LEITE** e sua mulher **FRANCINE DA SILVA JANDOZA**, já qualificados), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (Felipe Alexsander dos Santos Leite e sua mulher Francine da Silva Jandoza, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 03 e 04, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$4.375,10 (*quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais e dez centavos*). Consta do título que o executado (**FELIPE ALEXSANDER DOS SANTOS LEITE**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 1114843210000000350613210

.- continua no verso -.

R7

Página: 0003/0005

50525454505053

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/832RZ-GE7UT-3G6CR-M8D6K>

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

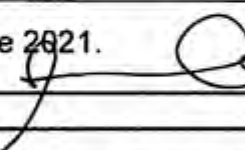
CNM: 111484.2.0135540-67

matrícula
135.540

ficha
02

verso

Guarulhos, 14 de junho de 2021.

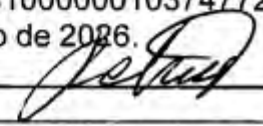
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 431.026, de 05 de junho de 2025.

Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305.0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 05/06/2025 sob nº 431.026, notifiquei os fiduciantes (FELIPE ALEXSANDER DOS SANTOS LEITE e sua mulher FRANCINE DA SILVA JANDOZA - 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, a qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 12/01/2026. 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: 111484331000000103747726C

Guarulhos, 28 de janeiro de 2026.

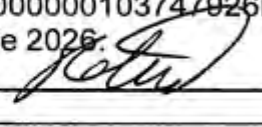
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 431.026, de 05 de junho de 2025.

Av.8 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRICÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 7), continua em aberto a constricção na averbação nº 6

Selo digital: 1114843E1000000103747926M

Guarulhos, 28 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.





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

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, 29 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: 431026

Controle:



1407891

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:

1114843C30000001037480265

50525454505053

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/832RZ-GE7UT-3G6CR-M8D6K>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

