



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
119.185

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0119185-50

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 15 de dezembro de 2015

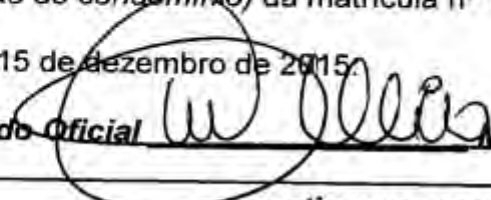
IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 31, localizada no 3º andar do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPAÇO ALVORADA", com entrada pelo nº 227 da Rua Coração de Jesus, no loteamento denominado Cidade Parque Alvorada, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui **área privativa de 51,10m², área comum de 20,993m²** (já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a **área total construída de 72,093m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 5,133%** e a **fração ideal de 25,665m²** no terreno (que possui 500,00m²) e nas demais coisas de uso comum. A referida unidade autônoma localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do edifício (de quem da Rua Coração de Jesus olha para o edifício) e confronta pela frente com área comum do condomínio (vão de claridade, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com o apartamento de final '3'; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação e parte da garagem coletiva); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.40.99.0295.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIOS: 1)- **MARCELO UTIYAMA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico em informática, RG. 20.070.264-6-SSP/SP, CPF/MF. 104.450.198-75, residente na Praça Padre Leo Morin, n.125, São Paulo/SP; 2)- **SELMA UTIYAMA**, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG.22.587.987-6-SSP/SP, CPF/MF. 186.936.008-77, residente na Praça Padre Leo Morin, n.125, São Paulo/SP; e 3)- **CLAUDIO UTIYAMA**, brasileiro, motorista, RG. 27.898.932-9-SSP/SP, CPF/MF. 267.061.328-45, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 05/05/2001 com **LIKA SAKAGUCHI UTIYAMA**, brasileira, cabeleireira, RG. 42.308.774-5-SSP/SP, CPF/MF. 227.172.338-81, residente na Rua Armando Salles de Oliveira, n.68, Indaiatuba/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2 (de 15/12/2015 – instituição e especificação de condomínio) da matrícula nº 117.246, desta Serventia.

Guarulhos, 15 de dezembro de 2015

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

- continua no verso -

07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8UPL-4F8LW-BDCSH-L7KF3>

50495453534856





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: 111484.2.0119185-50

matrícula
119.185

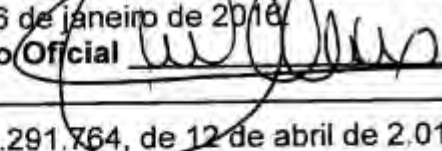
ficha
01

verso

Prenotação nº 287.911, de 30 de dezembro de 2.015.

R.1 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Pela escritura de 29/12/2015 (livro 891, págs. 356/367), do 4º Tabelião de Notas desta comarca, os proprietários (1- MARCELO UTIYAMA, já qualificado; 2- SELMA UTIYAMA, já qualificada; e 3- CLAUDIO UTIYAMA casado com LIKA SAKAGUCHI UTIYAMA, já qualificados, atualmente residentes na Rua José Artur Amstalden, nº 261, Indaiatuba/SP) transmitiram o imóvel, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, pelo valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), a **IMPACTO CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 10.955.908/0001-02, com sede na Rua Dr. João Bueno, nº 62, Vila Augusta, nesta cidade.

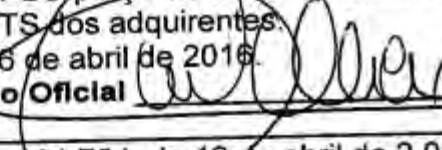
Guarulhos, 06 de janeiro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.291.764, de 12 de abril de 2.016.

R.2 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 06/04/2016, a proprietária (**IMPACTO CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), para **RONALDO LUIZ DO NASCIMENTO**, brasileiro, agente administrativo, RG. 40.366.986-8-SSP/SP, CPF/MF. 319.784.708-35 e sua mulher **ELISABETE DE JESUS NASCIMENTO**, brasileira, auxiliar de laboratório, RG n. 45.653.688-7-SSP/SP, CPF/MF n. 313.866.118-16, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1.977, residentes na Rua Três, n. 58, Nova Cidade, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$21.449,97 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 26 de abril de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.291.764, de 12 de abril de 2.016.

R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.2, os proprietários (**RONALDO LUIZ DO NASCIMENTO** e sua mulher **ELISABETE DE JESUS NASCIMENTO**, já qualificados) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97) (pelo SFH), 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 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização

.- continua na ficha 02 -.

50495453534856

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8UPL-4F8LW-BDCSH-L7KF3>



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
119.185

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

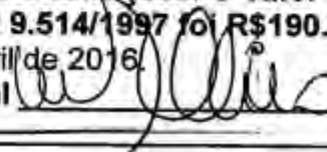
CNM: 111484.2.0119185-50

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 26 de abril de 2016

Constante - SAC), a primeira no valor de R\$1.569,42, vencendo-se em 05/05/2016 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, 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\$190.000,00.

Guarulhos, 26 de abril de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.º 362.238, de 21 de junho de 2021.

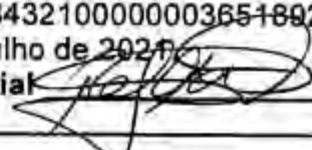
Av.4 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 21/06/2021, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca (processo n.º 00371705220198260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n.º PH000372126, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPAÇO ALVORADA**, CNPJ/MF n.º 25.210.595/0001-30, em face do proprietário fiduciante (**RONALDO LUIZ DO NASCIMENTO**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (Ronaldo Luiz do Nascimento, já qualificado), possui sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 02 e 03, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$14.350,22 (catorze mil, trezentos e cinquenta reais e vinte e dois centavos). Consta do título que o executado (**RONALDO LUIZ DO NASCIMENTO**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 111484321000000036518921K

Raul Lima de Almeida Junior

Guarulhos, 20 de julho de 2021.

Substituto do Oficial

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.º 423.087, de 09 de janeiro de 2025.

Av.5 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, CNPJ/MF N.º 00.360.305/0001-04, vez que a seu requerimento, protocolado em 09/01/2025 sob n.º 423.087, notifiquei os fiduciários (**RONALDO LUIZ DO NASCIMENTO** e sua mulher **ELISABETE DE JESUS NASCIMENTO** - qualificados no R.2) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencerem 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

"continua no verso"

R7

50495453534856

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8UPL-4F8LW-BDCSH-L7KF3>



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: 111484.2.0119185-50

matrícula

119.185

ficha

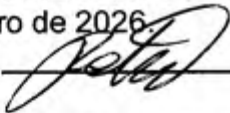
2

verso

fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 03/12/2025. 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 do art. 26 desta Lei."**

Selo digital: 111484331000000103431926J

Guarulhos, 21 de janeiro de 2026

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 423.087, de 09 de janeiro de 2025.

Av.6 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRIÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 5), continua em aberto a constrição na averbação nº 4.

Selo digital: 1114843E1000000103432126C

Guarulhos, 21 de janeiro de 2026

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50495453534856

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8UPL-4F8LW-BDCSH-L7KF3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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, 22 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: 423087

Controle:



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:

1114843C3000000103432226C

50495453534856

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8UPL-4F8LW-BDCSH-L7KF3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

