



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

CNM: 111484.2.0151595-14

matrícula

ficha

151.595

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 26 de maio de 2022

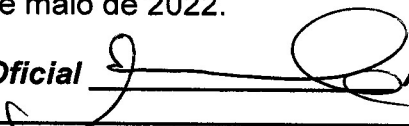
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 31 (**em construção**), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) do **BLOCO 12**, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", situado na **Avenida Chiyo Yamamoto**, com a **área privativa construída de 42,240m²**, a **área comum construída de 5,139m²**, perfazendo a **área 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 12 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 12 em relação ao Bloco 13 e o centro de medição*); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos do andar e entrada do Bloco 12, 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, 26 de maio de 2022.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.376.885, de 19 de maio de 2.022.

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

.- continua no verso -.

R7

50575456505650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DPTD4-W58MA-KBVYC-A3YLLJ>

M.144.281 / AP.31 - BLOCO 12 - PARQUE DOS PÁSSAROS

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

CNM: 111484.2.0151595-14

matrícula

151.595

ficha

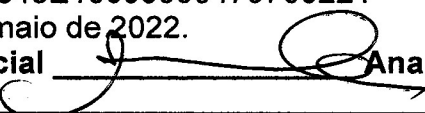
01

verso

da dívida no valor de **R\$30.080.109,20**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E10000000479700221

Guarulhos, 26 de maio de 2022.

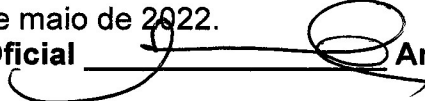
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.376.885, de 19 de maio de 2.022.

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 13/05/2022, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000047970322H

Guarulhos, 26 de maio de 2022.

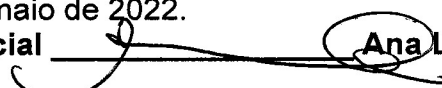
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.376.885, de 19 de maio de 2.022.

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\$232.752,00** (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e cinquenta e dois reais) para **JENEFFER SANTOS DE CASTRO**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG. 38.919.610-1-SSP/SP, CPF/MF. 480.497.058-46, residente na Rua Munhoz, n.21, Cidade Industrial Satélite de São Paulo, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000047970422H

Guarulhos, 26 de maio de 2022.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.376.885, de 19 de maio de 2.022.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, proprietária (JENEFFER SANTOS DE CASTRO, 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\$162.201,60** (cento e sessenta e dois mil, duzentos e um reais e sessenta centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.222,00 vencendo-se a primeira delas em 15/06/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês

.- continua na ficha 02 -.

50575456505650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DPTD4-W58MA-KBVC-A3YLJ>



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

CNM: 111484.2.0151595-14

matrícula

ficha

151.595

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 26 de maio de 2022

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\$202.752,00.

Selo digital: 111484321000000047970522F

Guarulhos, 26 de maio de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

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 151.595, do condomínio denominado "**PARQUE DOS PÁSSAROS**", referindo-se ao **apartamento nº 31 do Bloco 12, já concluído**, recebendo o respectivo **prédio o nº 620 da Avenida Chiyo Yamamoto.**

Selo digital: 111484311000000070291824K

Selo digital: 111484331000000070323824R

Guarulhos, 08 de janeiro de 2024

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 431.036, 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 431.036, notifiquei a fiduciante (JENEFFER SANTOS DE CASTRO - 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 27/10/2025. 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: 111484331000000101098925A

"continua no verso"

R7

50575456505650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DPTD4-W58MA-KBVYC-A3YLLJ>



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

151.595

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0151595-14

Guarulhos, 01 de dezembro de 2025.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

50575456505650

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DPTD4-W58MA-KBVYC-A3YLJ>

v



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, 01 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: 431036

Controle:



1389874

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:

1114843C30000001010991255

50575456505650
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DPTD4-W58MA-KBVYC-A3YLJ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

