



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: 111484.2.0143137-71

matrícula
143.137

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 07 de abril de 2021.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO-DUPLEX N. 43, localizada nos 4º/5º andares do BLOCO 06 do condomínio denominado "PARQUE DAS ARTES", com entrada pelo nº 710 da Avenida Chiyo Yamamoto, com a área privativa de 59,850m², a área comum de 8,090m², perfazendo a área total construída de 67,940m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,74298% ou 81,180m² no terreno (que possui 10.926,30m²) e nas demais coisas de uso comum. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração equivalente a 61,414m² de área comum descoberta (já incluído o direito ao uso de 01 vaga de carro, descoberta e indeterminada, localizada na garagem coletiva situada no térreo do condomínio) e o direito ao uso exclusivo de dois "terraços" descobertos, com 13,520m² (área esta que, por ser descoberta, também não foi considerada como área construída). Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo 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 o recuo do bloco em relação à parte da garagem coletiva); pelo lado direito com área comum do condomínio (entrada do bloco, a qual situa-se no térreo, e hall de acesso aos apartamentos do andar); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 06 em relação ao Bloco 07); e nos fundos com o "apartamento" de final '4'.

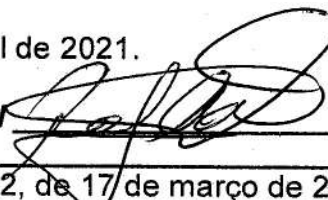
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.40.18.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: PARQUE DAS ARTES INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 34.560.309/0001-58, com sede na Rua Professor Leopoldo Paperine, nº 160, sala 08, Jardim Zaira, na cidade de Guarulhos/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 11 (de 07/04/2021 – instituição e especificação de condomínio) da matrícula nº 96.446, desta Serventia.

Selo digital: 111484311000000032459621S

Guarulhos, 07 de abril de 2021.

Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 358.212, de 17 de março de 2021.

Av.1 – TRANSPORTE: Consta no R.8 da matrícula nº 96.446 que o imóvel
.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0007

50555654525254
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VPCX4-E7KWP>

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula
143.137

ficha
01

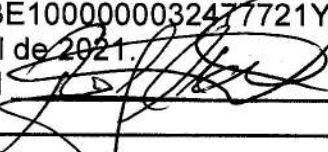
CNM: 111484.2.0143137-71

verso

objeto desta matrícula encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$14.837.072,54**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000032477721Y

Guarulhos, 07 de abril de 2021.

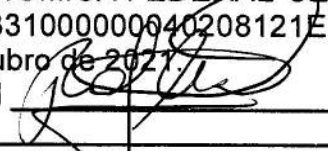
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.321, de 05 de outubro de 2.021.

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 29/09/2021, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 111484331000000040208121E

Guarulhos, 19 de outubro de 2021.

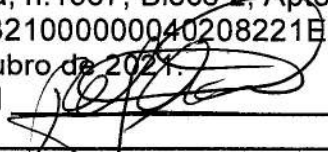
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.321, de 05 de outubro de 2.021.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**PARQUE DAS ARTES INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA, já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) para **1)- DANIEL OLIVEIRA BEZERRA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de telecomunicações, RG.52.410.034-2-SSP/SP, CPF/MF.050.721.724-14, residente na Rua Picuira, n.51, Parque Jurema, nesta Cidade; e **2)- MARCELI CAROLINI SANTOS NOGUEIRA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG.38.308.011-3-SSP/SP, CPF/MF.439.827.398-02, residente na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1587, Bloco 2, Apto, Jardim Arujá, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000040208221E

Guarulhos, 19 de outubro de 2021.

Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.321, de 05 de outubro de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (**1- DANIEL OLIVEIRA BEZERRA e 2- MARCELI CAROLINI SANTOS NOGUEIRA, 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-

.- continua na ficha 02 -.

50555654525254

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VPCX4-E7KWP>



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: 111484.2.0143137-71

matrícula

143.137

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 19 de outubro de 2021

04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$176.248,28** (cento e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.340,17, vencendo-se a primeira delas em 05/11/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições, inclusive que, na hipótese de não haver inadimplemento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 7,0197% ao ano (nominal) e 7,2500% ao ano (efetiva), e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$1.255,99. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$250.000,00.**

Selo digital: 11148432100000006402079211

Guarulhos, 19 de outubro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 417.332, de 17 de setembro de 2024.

Av.5 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.4, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 17/09/2024, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada), a qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de: **1- DANIEL OLIVEIRA BEZERRA** e **2- MARCELI CAROLINI SANTOS NOGUEIRA**, já qualificados.

Selo digital: 111484331000000081937324M

Guarulhos, 30 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 417.332, de 17 de setembro de 2024.

Av.6 - CASAMENTO: À vista da escritura particular mencionada na Av.5 e da certidão de casamento expedida em 23/11/2023 (matrícula nº 118190 01 55 2023 2 00337 262 0100570-48), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP, averba-se que **DANIEL OLIVEIRA BEZERRA** e **MARCELI CAROLINI SANTOS NOGUEIRA** casaram-se em 23/11/2023, pelo regime da comunhão parcial de bens, não tendo os contraentes alterado seus nomes.

Selo digital: 111484331000000081937524I

-.- continua no verso -.-

R7

Página: 0003/0007

50555654525254

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VPCX4-E7KWP>

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

matrícula

143.137

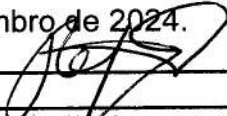
ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0143137-71

Guarulhos, 30 de setembro de 2024.

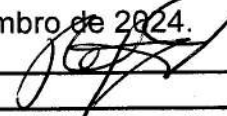
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 417.332, de 17 de setembro de 2024.

R.7 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.5, os proprietários (**DANIEL OLIVEIRA BEZERRA** e sua mulher **MARCELI CAROLINI SANTOS NOGUEIRA**, já qualificados e atualmente residentes na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº1587, bloco 2, apartamento, Jardim Arujá, nesta cidade) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais) para **FRANCISCA FRANCELITA CARDOSO BEZERRA**, brasileira, solteira, maior, microempresária, RG.229087693-SSP/SP, CPF/MF.142.891.538-95, residente na Rua Boqueirão dos Cochos, nº106, casa C5, Jardim Maria Helena, nesta cidade.

Selo digital: 111484321000000081937624I

Guarulhos, 30 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 417.332, de 17 de setembro de 2024.

R.8 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.5, a proprietária (**FRANCISCA FRANCELITA CARDOSO BEZERRA**, 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/MF 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\$245.000,00** (duzentos e quarenta e cinco mil reais) a ser paga em 342 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.304,86 vencendo-se a primeira delas em 16/10/2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 9,5598% e efetiva de 9,9900% ao ano e 0,7966% nominal e efetiva mensal, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições, inclusive que, na hipótese de não haver inadimplemento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 9,4681% ao ano (nominal) e 9,8900% ao ano (efetiva) e 0,7890% nominal e efetiva mensal, e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$2.288,68. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$362.000,00.**

Selo digital: 111484321000000081937724G

.- continua na ficha 03 -.

50555654525254

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VPCX4-E7KWP>



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 DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

143.137

ficha

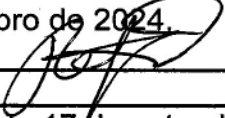
03

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

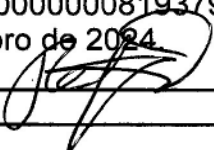
CNM: 111484.2.0143137-71



Guarulhos, 27 de setembro de 2024.

Guarulhos, 30 de setembro de 2024.
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 417.332, de 17 de setembro de 2024.
Av.9 – EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, averba-se que: foi emitida, em São Paulo/SP, aos 17/09/2024, pela credora (CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada), a **cédula de crédito imobiliário integral e cartular**, n. 1.4444.2398246-2, série 0924, representativa da totalidade do crédito objeto do registro anterior.

Selo digital: 1114843E1000000081937924O
Guarulhos, 30 de setembro de 2024.
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 432.104, de 27 de junho de 2025.
Av.10 - 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 27/06/2025 sob nº 432.104, notifiquei a fiduciante (FRANCISCA FRANCELITA CARDOSO BEZERRA - qualificada no R.7) 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 02/02/2026. 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: 111484331000000106676126E
Guarulhos, 24 de março de 2026.
Substituto do Oficial  **Regiane Dhein Arruda**
Substituta do Oficial
Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 432.104, de 27 de junho de 2025.
Av.11 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI):
Em decorrência da consolidação da propriedade fiduciária (Av.10), e da

"continua no verso"

R7

50555654525254
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VPCX4-E7KWP>

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

143.137

ficha

3

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0143137-71

consequente extinção do direito real de garantia, e, ainda da declaração contida no requerimento firmado em 02/02/2026, pela emitente e entidade custodiante (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF já qualificada), de que é a atual detentora da CCI, **averba-se o cancelamento da Av.9 (CCI).**

Selo digital: 111484331000000106676326A

Guarulhos, 24 de março de 2026.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

50555654525254
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VP4CX4-E7KWP>



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, 24 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: 432104

Controle:



1428373

Página: 0007/0007



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C30000001066764260

50555654525254
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5Z64-HP4BS-VPCX4-E7KWP>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

