



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
139.009

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0139009-39

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 07 de maio de 2018

M.112.387 / AP.01 - BLOCO 08 - SEASONS EMOTION GUARULHOS

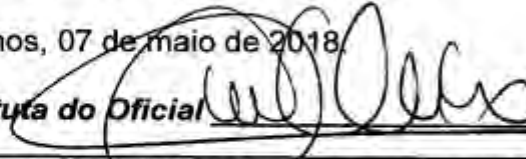
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 01 (em construção), localizado no andar térreo do BLOCO 08, do empreendimento denominado "SEASONS EMOTION GUARULHOS", situado na Rua José Miguel Ackel, s/n, no Bairro dos Pimentas, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 44,770m², área comum de 4,595m², perfazendo a área total de 49,365m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,0042090 no terreno (com 14.751,49m²) e nas demais coisas de uso comum. 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 51,453m² 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 localiza-se na parte posterior 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 (vão de claridade), com o 'apartamento' nº 04 e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com o 'apartamento' nº 02 e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos, DML e caixa de escadas); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (jardim); e nos fundos com área comum do condomínio (jardim).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.51.16.1148.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 47.266.127/0001-10, com sede na Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 1475, Bairro dos Pimentas, em Guarulhos/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (feito em 24/02/2015 - incorporação) na matrícula nº 112.387, desta Serventia.

Guarulhos, 07 de maio de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 321.020, de 23 de abril de 2.018.

R.1 – HIPOTECA: Consta na escritura particular (lavrada nos termos da Lei nº 4.380/64) firmada em 01/02/2018, que a credora CAIXA ECONÔMICA

- continua no verso -

R7

50544051564851

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F48VE-A8KUG-6MDGQ-LURT3>

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: 111484.2.0139009-39

matrícula

139.009

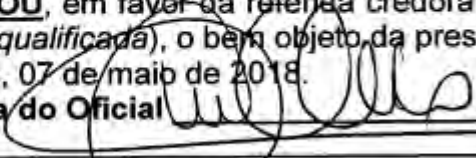
ficha

01

verso

FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, concedeu à devedora **FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, um crédito no valor de **R\$4.256.597,24** (quatro milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte e quatro centavos), destinado a financiar a construção de parte do empreendimento denominado **"SEASONS EMOTION GUARULHOS"** (incorporação – Lei 4.591/64 – registrada sob nº 2 da matrícula nº 112.387). Consta da escritura, ainda, que o prazo de amortização da dívida é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Durante a fase da construção, serão devidos, mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, constando do título outras cláusulas e condições. Em garantia da dívida e das demais obrigações assumidas, a proprietária (**FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada) **HIPOTECOU**, em favor da referida credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada), o bem objeto da presente.

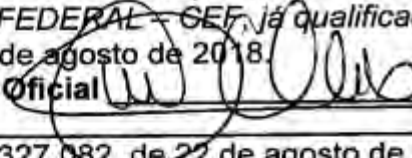
Guarulhos, 07 de maio de 2018.

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

Prenotação n. 327.082, de 22 de agosto de 2.018.

Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca objeto do R.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei n. 4.380/64) firmada em 09/08/2018, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada).

Guarulhos, 28 de agosto de 2018.

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

Prenotação n. 327.082, de 22 de agosto de 2.018.

R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$204.400,00** (duzentos e quatro mil e quatrocentos reais) para **ANDREIA VIEIRA DOS SANTOS**, brasileira, auxiliar de qualidade, RG. 49.040.961-1-SSP/SP, CPF/MF. 412.115.008-29, e seu marido **DIEGO AMORIM MARQUES DA SILVA**, brasileiro, técnico de informática, RG.

.- continua na ficha 02 -.

50544051564851

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F48VE-A8KUG-6MDGQ-LURT3>

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
139.009

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0139009-39

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 28 de agosto de 2018

47.421.915-X-SSP/SP, CPF/MF. 385.030.798-01, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Aracajú, n.230, Jardim Leblon, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$11.429,92 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 28 de agosto de 2018.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 327.082, de 22 de agosto de 2.018.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (ANDREIA VIEIRA DOS SANTOS e seu marido DIEGO AMORIM MARQUES DA SILVA, 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\$153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$997,28, vencendo-se a primeira delas em 10/09/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971% 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\$204.400,00.**

Guarulhos, 28 de agosto de 2018.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 336.730, de 13 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.11 da matrícula nº 112.387, e a instituição parcial do condomínio, objeto do R.12 da matrícula nº 112.387, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 139.009 do empreendimento denominado **"SEASONS EMOTION GUARULHOS"**, referindo-se ao **apartamento nº 01 do Bloco 08, já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 2.637 da Rua José Miguel Ackel.

Selo digital: 111484311000000007210201E

Selo digital: 1114843310000000072230019

Guarulhos, 28 de maio de 2019.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

"continua no verso"

87

50544051564851
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F48VE-A8KUG-6MDGQ-LURT3>

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

matrícula

139.009

ficha

2

verso

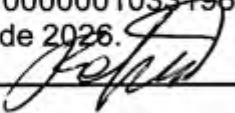
CNM: 111484.2.0139009-39

Prenotação nº 436.334, de 12 de setembro 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 N°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 12/09/2025 sob nº 436.334, notifiquei os fiduciantes (ANDREIA VIEIRA DOS SANTOS e seu marido DIEGO AMORIM MARQUES DA SILVA - 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, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 29/12/2025. 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: 111484331000000103319626M

Guarulhos, 19 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50544051564851

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F48VE-A8KUG-6MDGQ-LURT3>

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, 20 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: 436334

Controle:



1403620

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:

1114843C3000000103320026L

50544051564051

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F48VE-A8KUG-6MDGQ-LURT3>