



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

matrícula

105.230

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0105230-11

Guarulhos, 15 de abril de 2013

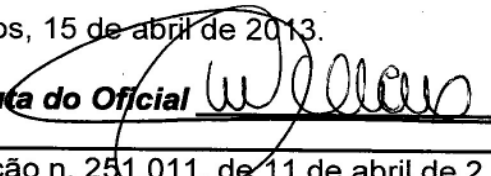
IMÓVEL: APARTAMENTO N. 206, (em construção), localizado no 1º andar ou 2º pavimento da **TORRE 06** do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SANTA CECILIA**", situado à Estrada da Água Chata, s/nº, que assim se descreve: possuirá **área privativa de 40,2300m², área comum de 6,6243m²**, perfazendo **área total construída de 46,8543m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,2272%** no terreno (que possui 25.418,85m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao apartamento corresponderá, ainda, uma fração equivalente a 30,4189m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta, já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento confrontará pela frente (de quem da Estrada da Água Chata olha) com área de iluminação, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos; pelo lado direito com o apartamento de final '4'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '8'; e pelos fundos com área comum do condomínio (que separa a Torre 6 da Torre 7, onde no térreo será implantado o jardim).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 101.00.54.0692.00.000-6 – área maior

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ n. 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2.720, 3º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte - MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (feito em 11/10/2.011 - incorporação) na Matrícula n.94.439, deste Serviço Registral.

Guarulhos, 15 de abril de 2013.

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

Prenotação n. 251.011, de 11 de abril de 2.013.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.5 da matrícula n. 94.439, que o objeto da presente encontra-se hipotecado 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 a garantia da dívida no valor de R\$26.992.028,72, pagável na forma do título.

- continua no verso -

R7

Página: 0001/0005

50485157545357

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EL2-GEARE-X2UMQ-24PCY>

M.94.439 / AP.206 - TORRE 06 - RESIDENCIAL SANTA CECILIA

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

CNM: 111484.2.0105230-11

matrícula

105.230

ficha

01

verso

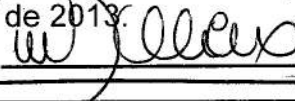
Guarulhos, 15 de abril de 2013.

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

Prenotação n. 251.011, de 11 de abril de 2.013.

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 28/12/2.012, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada).

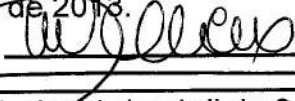
Guarulhos, 15 de abril de 2013.

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

Prenotação n. 251.011, de 11 de abril de 2.013.

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\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para **JOSE CARLOS GOMES DE LIMA**, brasileiro, separado judicialmente, motorista, RG. 8641497-SSP/SP, CPF/MF. 838.302.948-91, residente na Rua Bom Jardim, n. 377, Vila Paraíso, em Guarulhos/SP.

Guarulhos, 15 de abril de 2013.

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

Prenotação n. 251.011, de 11 de abril de 2.013.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (JOSE CARLOS GOMES DE LIMA, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$108.613,82 (cento e oito mil, seiscentos e treze reais e oitenta e dois centavos) a ser paga em 256 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.173,89, vencendo-se a primeira delas no mês subsequente à contratação, no mesmo dia de assinatura deste instrumento, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 15 de abril de 2013.

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

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0005

50485157545357

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EL2-GEARE-X2UMQ-24PCY>

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS
CNM: 111484.2.0105230-11

matrícula
105.230

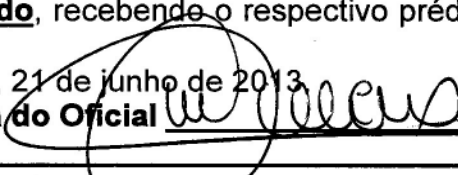
ficha
02

Guarulhos, 21 de junho de 2013

Prenotação nº 253.032, de 05 de junho de 2.013

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção do empreendimento**, objeto da Av.6 da matrícula nº 94.439, e a **instituição do condomínio**, objeto do R.7 da matrícula nº 94.439, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 105.230, do empreendimento denominado "**Residencial Santa Cecília**", referindo-se ao apartamento nº 206 da Torre 06, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº **2.315 da Estrada da Água Chata**.

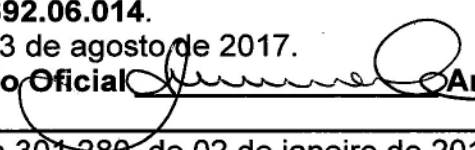
Guarulhos, 21 de junho de 2013.

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

Prenotação n.301.280, de 02 de janeiro de 2017.

Av.6 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista do formal de partilha expedido em 08/06/2016, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta comarca (processo n.1010608-62.2014.8.26.0224) e da certidão n.590637/2017, expedida em 03/08/2017, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado pela municipalidade de Guarulhos sob o n. **101.00.54.0692.06.014**.

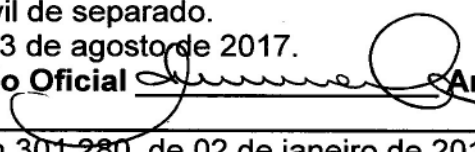
Guarulhos, 03 de agosto de 2017.

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

Prenotação n.301.280, de 02 de janeiro de 2017.

Av.7 - ÓBITO: À vista do formal de partilha mencionado na Av.6 e da cópia da certidão de óbito, que integra o título, expedida em 10/02/2014 (matrícula n.115212.01.55.2014.4.00011.235.0006437-83), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta comarca, **averba-se** o falecimento de **JOSÉ CARLOS GOMES DE LIMA**, ocorrido em 06/02/2014, no estado civil de separado.

Guarulhos, 03 de agosto de 2017.

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

Prenotação n.301.280, de 02 de janeiro de 2017.

R.8 - PARTILHA DOS DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Consta no formal de partilha mencionado na Av.6 (*inventário dos bens deixados pelo falecimento de JOSÉ CARLOS GOMES DE LIMA, já qualificado*), cuja sentença de 06/05/2016, transitou em julgado em 02/06/2016, que **os direitos e obrigações decorrentes da propriedade**

- continua no verso -

R7

Página: 0003/0005

50485157545357

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EL2-GEARE-X2UMQ-24PCY>

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

CNM: 111484.2.0105230-11

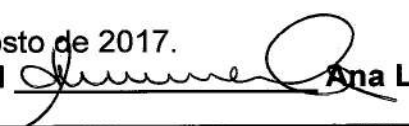
matrícula
105.230

ficha
02

verso

fiduciária (Art. 1.368-B do Código Civil), objeto do R.3 (venda e compra) e R.4 (alienação fiduciária), avaliados em R\$38.361,05, foram **PARTILHADOS** na seguinte proporção: **a)- a parte ideal equivalente a 33,33%** ao herdeiro **WILDER SILVA LIMA**, brasileiro, solteiro, nascido em 23/09/1975, autônomo, RG. 25784737-SSP/SP, CPF/MF. 253.800.078-56; **b)- a parte ideal equivalente a 33,33%** ao herdeiro **ANDRÉ SILVA LIMA**, brasileiro, solteiro, nascido em 20/02/1978, autônomo, RG. 28475375-SSP/SP, CPF/MF. 275.671.478-07; e **c)- a parte ideal equivalente a 33,33%** à herdeira **GRAZIELE SILVA DE LIMA**, brasileira, solteira, nascida em 10/04/1987, autônoma, RG. 40.905.794-0-SSP/SP, CPF/MF. 343.858.568-50, todos residentes na Rua Chaval, n.67, Jardim Otawa, nesta cidade. Valor venal: R\$47.735,37.

Guarulhos, 03 de agosto de 2017.

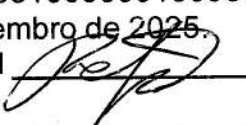
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 432.098, de 27 de junho de 2025.

Av.9 - 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 432.098, notifiquei o fiduciante (JOSE CARLOS GOMES DE LIMA - espólio, bem como seus sucessores WILDER SILVA LIMA, ANDRÉ SILVA LIMA e GRAZIELE SILVA DE LIMA - qualificados no R.8) 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 29/10/2025. 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: 111484331000000100980325P

Guarulhos, 28 de novembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Página: 0004/0005

50485157545357

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EL2-GEARE-X2UMQ-24PCY>

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





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, 28 de novembro 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: 432098

Controle:



1389477

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:

1114843C30000001009805251

50485157545357
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EL2-GEARE-X2UMQ-24PCY>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

