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 DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0100122-09

matrícula	ficha
100.122	01

Guarulhos, 01 de junho de 2011

IMÓVEL: **APARTAMENTO N. 25 – TIPO A1 (em construção)**, localizado no 2º pavimento da **TORRE 11**, do empreendimento denominado **CONDOMINIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS**, situado a **Avenida Guarulhos, s/n.**, no Bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com a área privativa de **44,000m²**, área comum coberta de **8,279m²**, área comum descoberta de **18,331m²**, área de vaga de garagem de **2,000m²**, área comum total de **30,332m²**, já incluída uma vaga para estacionamento de moto – indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de **74,332m²**, correspondendo a fração ideal de **29,297m** e coeficiente de proporcionalidade de **0,040637%** do terreno que possui a área total de **72.094,39m²**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 111.60.72.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA:- CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n. 08.638.691/0001-65, com sede a Rua Funchal, n. 411, 13° andar, conjunto 131 B, Vila Olímpia, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: - R.4 (*feito em 29/09/2.009 - incorporação*) na **Matrícula n.84.199,** deste Serviço Registral.

Guarulhos, 01 de junho de 2011.

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

Prenotação n. 225.411, de 18 de maio de 2.011.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA – Consta no R.5 da matrícula n. 84.199, 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$34.000.000,00, pagável na forma do título.

Guarulhos, 01 de junho de 2011.

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

Prenotação n. 225.411, de 18 de maio de 2.011.

Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se **o cancelamento da**

- continua no verso -

R7

495755549505150
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/348RB-KJL2W-GV3Q5-UVSN3
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 111484.2.0100122-09

matrícula 100.122 | ficha 01 verso

hipoteca, mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (*art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64)* firmada em 18/02/2.011, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada*).
Guarulhos, 01 de junho de 2011.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 225.411, de 18 de maio de 2.011.
R.3 – VENDA E COMPRA – Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (*CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA. – já qualificada*) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo preço de R$93.500,00 (*noventa e três mil e quinhentos reais*) para **JORGE TERCIO CARNEIRO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, técnico eletric, eletron, tele, RG. 07.534.061-52-SSP/BA, CPF/MF. 292.352.128-55, residente na Rua Acorizal, n.55, A Cs 2, Vila Maria Alta, em São Paulo-SP. Do preço acima, a quantia de R$7.080,89 foi paga mediante saque de FGTS da adquirente.
Guarulhos, 01 de junho de 2011.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 225.411, de 18 de maio de 2.011.
R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário *(JORGE TERCIO CARNEIRO JUNIOR, 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$61.330,91 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal à proprietária, no valor de R$83.065,91, dos quais R$21.735,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser pago em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$443,28, 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 4,5000% e efetiva de 4,5941% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.
Guarulhos, 01 de junho de 2011.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

.- continua na ficha 02 -.

495755549505150
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/348RB-KJL2W-GV3Q5-UVSN3
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0100122-09

matrícula	ficha
100.122	02

Guarulhos, 10 de outubro de 2012

Prenotação nº 243.786, de 31 agosto de 2012.

Av.5 – ESCLARECIMENTO QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA COMUM DA UNIDADE (COBERTA E DESCOBERTA): No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 26/09/2012, e nos documentos que o instrui, consta que:

a)- a **área privativa** da unidade é **44,000m²** (*como consta no descerramento*);

b)- quanto à **área construída comum**, **9,591m² é área coberta** (*que a municipalidade considera área construída*) e **20,741m² é área descoberta** (*que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se, em virtude de não ser área coberta, mas o quadro de áreas e o memorial sim*);

c)- assim, a **área construída total** da unidade (privativa + comum – cobertas e descobertas) perfaz **74,332m²** (*tal como no descerramento*).

Guarulhos, 10 de outubro de 2012.

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

Prenotação nº 243.786, de 31 agosto de 2012.

Av.6 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.11 da matrícula nº 84.199, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.12 da matrícula nº 84.199, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 100.122, do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Único – Guarulhos**", referindo-se ao apartamento nº 25 - Tipo A1, da Torre 11, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 2.645 da Avenida Guarulhos**.

Guarulhos, 10 de outubro de 2012.

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

Prenotação nº 421.055, de 25 de novembro de 2024.

Av.7 - 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 25/11/2024 sob nº 421.055, notifiquei o fiduciante (JORGE TERCIO CARNEIRO JUNIOR - qualificado 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 o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela

"continua no verso"

R7

4957555495051 50
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/348RB-KJL2W-GV3Q5-UVSN3

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

fiduciária do imposto de transmissão intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 25/07/2025. 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: 1114843310000000957581825Z

Guarulhos, 15 de agosto de 2025.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/348RB-KJL2W-GV3Q5-UVSN3

4957555495051 50

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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, 15 de agosto 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: 421055

Controle: 1353806

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C30000000957782025U

4957554950505150

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/348RB-KJL2W-GV3Q5-UVSN3

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar