



Valide aqui a certidão.



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

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 111484.2.0107749-20

107.749

01



Guarulhos, 31 de janeiro de 2011

N.º 107/2011 (PROJ) - T.º 01 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 54 – TIPO B (em construção), localizado no 5º pavimento da TORRE 5, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS, situado a Avenida Guarulhos, s/n., no Bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 45,230m², área comum coberta de 8,731m², área comum descoberta de 19,425m², área de vaga de garagem de 9,900m² e área comum total de 39,778m², já incluída uma vaga para estacionamento de automóvel – indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 85,008m², correspondendo a fração ideal de 30,895m e coeficiente de proporcionalidade de 0,042853% 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, 13º 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, 31 de janeiro de 2011.

O Oficial  Manuel Sanches de Almeida.

Prenotação n. 221.223, de 26 de janeiro de 2.011.

R.1 – VENDA E COMPRA – Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 23/12/2.010, a proprietária (CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA. - já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$101.475,87 (cento e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais, e oitenta e sete centavos) para **PAULA RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, bancária e economiária, RG.28.295.556-2-SSP/SP, CPF/MF.300.924.638-27, residente na Rua Dr. Roberto Fernandes, n. 203, Jd. Palmira, Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$4.740,29 foi paga, mediante saque do FGTS da adquirente. Guarulhos, 31 de janeiro de 2011.

O Oficial  Manuel Sanches de Almeida.

- continua no verso -

40564056555140 Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE7LD-G4WC6-U8C7L-92J7A

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



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: 111484.2.0107749-20

MATRÍCULA

FICHA

107.749

01

Prenotação n. 221.223, de 26 de janeiro de 2.011.

R.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pela escritura particular mencionada no R.1, a proprietária (*PAULA RODRIGUES DOS SANTOS, 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\$90.233,58 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal à proprietária, no valor de R\$96.735,58, dos quais R\$6.502,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser pago em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$728,91, 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 5,5000% e efetiva de 5,6409% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 31 de janeiro de 2011.

O Oficial

Manuel Sanches de Almeida
Manuel Sanches de Almeida.

Prenotação nº 258.531, de 15 de outubro de 2013.

Av.3 – ESCLARECIMENTO QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA COMUM DA UNIDADE (COBERTA E DESCOBERTA): No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 24/09/2013, e nos documentos que o instrui, consta que:

a)- a área privativa da unidade é **45,230m²** (*como consta no descerramento*);
b)- quanto à área construída comum, 10,021m² é área coberta (*que a municipalidade considera área construída*) e **29,757m² 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 **85,008m²** (*tal como no descerramento*).

Guarulhos, 28 de outubro de 2013.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira
Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 258.531, de 15 de outubro de 2013.

Av.4 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.18 da matrícula nº 84.199, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.19 da matrícula nº 84.199, esta ficha

.- continua na ficha 02 -.

4056405655140
Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE7LD-G4WC6-U8C7L-92J7A>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



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: 111484.2.0107749-20^{DS}

matrícula
107.749

ficha
02

Guarulhos, 28 de outubro de 2013

auxiliar passa a constituir a matrícula nº 107.749, do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Único - Guarulhos**", referindo-se ao apartamento nº 54, da Torre 05, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº **2.845 da Avenida Guarulhos**.

Guarulhos, 28 de outubro de 2013.

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

Prenotação n. 262.893, de 19 de fevereiro de 2.014.

Av.5 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.2, e a consequente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização emitida em 17/02/2014, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, *já qualificada*), a qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **PAULA RODRIGUES DOS SANTOS**, já qualificada.

Guarulhos, 26 de fevereiro de 2014.

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

Prenotação n.266.132, de 15 de maio de 2.014.

R.6 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 14/05/2014, a proprietária (PAULA RODRIGUES DOS SANTOS, *atualmente residente na Rua Vitória, n. 124, Vila Adelaide, nesta cidade, já qualificada*) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais), para **LEONARDO POIANI HENRIQUE**, brasileiro, solteiro, maior, corretor, RG. 25.563.854-1-SSP/SP, CPF/MF. 345.609.258-01, residente na Avenida Salgado Filho, n. 3938, apto. 72, Bloco 25, Centro, nesta cidade.

Guarulhos, 19 de maio de 2014.

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

Prenotação n.266.132, de 15 de maio de 2.014.

R.7 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.6, o proprietário (LEONARDO POIANI HENRIQUE, *já qualificado*) **ALIENOU 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. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$219.600,00 (duzentos e dezenove mil e seiscentos reais), a ser paga em

- continua no verso -

R7

40E6A0E6E5E1AO
Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE7LD-G4WC6-U8C7L-92J7A>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



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: 111484.2.0107749-20

matrícula
107.749

ficha
02

verso

420 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.214,12, vencendo-se a primeira em 14/06/2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500% ao ano, 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 8,4175% ao ano (nominal) e 8,7500% ao ano (efetiva), e conseqüentemente o valor da parcela será reduzida para R\$2.146,44. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$245.000,00.

Guarulhos, 19 de maio de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.266.132, de 15 de maio de 2.014.

Av.8 - 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, aos 14/05/2014, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada), a cédula de crédito imobiliário integral e cartular, n. 1.4444.0598180-8, série 0514 representativa da totalidade do crédito objeto do registro anterior.

Guarulhos, 19 de maio de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.384.108, de 11 de novembro de 2.022

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 11/11/2022 sob nº 384.108, notifiquei o fiduciante (LEONARDO POIANI HENRIQUE - qualificado no R.6) 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 fiduciária do imposto de transmissão intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 21/09/2023. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9514/97, cujo teor é o seguinte: **"Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão."**

Selo digital: 111484331000000066649023L

- continua na ficha 03 -

40E6CA0E6CEEE1A0
Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE7LD-G4WC6-U8C7L-92J7A>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



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



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

107.749

ficha

03

CNM: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0107749-20

111484.2.0107749-20

Guarulhos, 09 de outubro de 2023.

Guarulhos, 09 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

40564056555140
Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE7LD-G4WC6-U8C7L-92J7A>

v

H7



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



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, da matrícula nº.: 107749, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 09 de outubro de 2023. _____ (Mariselma Bispo de Oliveira-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\$	40,91
Ao Estado....	R\$	11,63
Ao IPESP.....	R\$	7,96
Ao Reg. Civil:	R\$	2,15
Ao Trib. Just:	R\$	2,81
Ao Município.:	R\$	2,05
Ao Min.Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	69,47

Certidão de ato praticado protocolo nº: 384108

Controle:



1149970

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1114843C3000000066649223X

40564056555140 Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE7LD-G4WC6-U8C7L-92J7A>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado