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: 111484.2.0120144-83
Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula 120.144 | ficha 01

Guarulhos, 22 de outubro de 2015

M.28.463 / AP.305 - BLOCO 21 - PARQUE SANTA CLARA

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 305 (em construção)**, localizado no 2º andar (ou 3º pavimento) do **BLOCO 21**, do empreendimento denominado **"PARQUE SANTA CLARA"**, situado a **Avenida Maria Ricci Perrota**, perímetro urbano deste município, com a **área privativa de 40,32m²**, **área comum de 6,2812m²**, perfazendo a **área total de 46,6012m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,001073494** no terreno (com 51.053,85m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga descoberta indeterminada**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,8260m² 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 confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (*caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade*); pelo lado direito com o apartamento de final '7' e área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas*); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e área comum do condomínio (*vão de claridade*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do bloco 21 em relação à parte da garagem coletiva*).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.23.46.0354.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 17.475.673/0001-09, com sede na Avenida Maria Ricci Perrota, s/n, Vila Alzira, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (*feito em 26/06/2013 - incorporação*) na **Matrícula nº 28.463**, desta Serventia.

Guarulhos, 22 de outubro de 2015.

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

Prenotação n. 284.267 de 23 de setembro de 2.015.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 28.463, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ. sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lotes s/n, Brasília-DF,

- continua no verso -

R7

5049485756505 7
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKGAU-KXYJM-QVHTY-JH72L
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

para a garantia da dívida no valor de **R$33.111.916,74**, pagável na forma do título.
Guarulhos, 22 de outubro de 2015.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 284.267 de 23 de setembro de 2.015.
Av.2 – CANCELAMENTO DE 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 29/01/2015 pelo credor (*BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado*).
Guarulhos, 22 de outubro de 2015.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 284.267 de 23 de setembro de 2.015.
R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (*PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada*) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R$169.817,72 (*cento e sessenta e nove mil, oitocentos e dezessete reais e setenta e dois centavos*) para **WESLEI MARTINS FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, RG. n.467135514-SSP/SP, CPF/MF. n. 395.841.558-06, residente na Rua Cyrena Siqueira Bicudo, n. 88, Parque Continental II, em Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R$10.856,65 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.
Guarulhos, 22 de outubro de 2015.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 284.267 de 23 de setembro de 2.015.
R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário *(WESLEI MARTINS FERREIRA, já qualificado)* **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), (pelo SFH) em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, para garantia da dívida no valor de R$125.314,66 (*cento e vinte e cinco mil, trezentos e catorze reais e sessenta e seis centavos)* a ser paga em 377 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$659,95 vencendo-se a primeira em 10/07/2016, com taxa de juros nominal de 4,5% a.a., e efetiva de 4,594% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras clausulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$164.000,00.**

.- continua na ficha 02 -.

5049485756505 7
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKGAU-KXYJM-QVHTY-JH72L

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 - SP

CNM: 111484.2.0120144-83

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 22 de outubro de 2015

matrícula	ficha
120.144	02

Guarulhos, 22 de outubro de 2015.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.
Av.5 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção do empreendimento**, objeto da Av.16 da matrícula nº 28.463, e **a instituição do condomínio**, objeto do R.17 da matrícula nº 28.463, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 120.144, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", referindo-se ao **apartamento nº 305** do **Bloco 21**, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 101 da Avenida Maria Ricci Perrota**.
Guarulhos, 18 de dezembro de 2015.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 381.804, de 16 de setembro de 2.022.
Av.6 – 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 01/09/2022, pelo credor (*BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado*), o qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **WESLEI MARTINS FERREIRA**, já qualificado.
Selo digital: 1114843310000000528728 22F
Guarulhos, 13 de outubro de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 381.804, de 16 de setembro de 2.022.
Av.7 – CASAMENTO: À vista da escritura particular mencionada na Av.6 e da cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 27/10/2016 (matrícula nº 122697 01 55 2016 2 00687 109 0176342-70) pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito desta Comarca, a qual fica arquivada digitalmente nesta serventia, **averba-se** que **WESLEI MARTINS FERREIRA** casou-se em 27/10/2016, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **PATRÍCIA DIAS DA SILVA** (brasileira, autônoma, RG.47435280-SSP/SP, CPF/MF.400.595.998-98), sendo que em virtude do casamento, o nome da mulher foi alterado para **PATRÍCIA DIAS FERREIRA DA SILVA.**
Selo digital: 1114843310000000528731 22S

.- continua no verso -.

A7

5049485756505 7
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKGAU-KXYJM-QVHTY-JH72L

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: 111484.2.0120144-83

matrícula 120.144 | ficha 02 verso

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 381.804, de 16 de setembro de 2.022.
Av.8 – INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.6, e da certidão nº 1886925/2022 expedida em 23/09/2022, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Município de Guarulhos sob o nº **094.23.46.0354.21.021**.
Selo digital: 1114843310000000528732220
Guarulhos, 13 de outubro de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 381.804, de 16 de setembro de 2.022.
R.9 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.6, o proprietário (*WESLEI MARTINS FERREIRA casado com PATRICIA DIAS FERREIRA DA SILVA, já qualificados e atualmente residentes na Rua Leopoldo Silingardi, nº 11, bloco 3, apartamento 66, Jardim Las Vegas, nesta cidade*) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R$230.000,00** (*duzentos e trinta mil reais*) para **ELAINE MICHELLY MOURA SILVA**, brasileira, solteira, maior, analista, RG.52151854-SSP/SP, CPF/MF.236.598.858-00, residente na Rua Pindoba, nº 70, Cidade Parque Alvorada, nesta Cidade.
Selo digital: 1114843210000000528733220
Guarulhos, 13 de outubro de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 381.804, de 16 de setembro de 2.022.
R.10 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.6, a proprietária (*ELAINE MICHELLY MOURA SILVA, já qualificada*) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel *(em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97)* pelo SFH, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de **R$185.000,00** (*cento e oitenta e cinco mil reais*) a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R$1.944,21, vencendo-se em 01/10/2022 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 9,8000% a.a., nominal de 9,3855% a.a. taxa efetiva de juros mensal de 0,7821%, e nominal de 0,7821%, constando do título outras cláusulas e condições. **O**

.- continua na ficha 03 -.

5049485756505 7
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKGAU-KXYJM-QVHTY-JH72L
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: 111484.2.0120144-83

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula	ficha
120.144	03

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$230.000,00.
Selo digital: 1114843210000000052873522M
Guarulhos, 13 de outubro de 2022.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n. 405.279, de 08 de março de 2024.
Av.11 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ/MF N°60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 08/03/2024 sob nº 405.279, notifiquei a fiduciante (ELAINE MICHELLY MOURA SILVA - qualificada no R.9) 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 pelo fiduciário do imposto de transmissão intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pelo fiduciário em 27/03/2025. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte do exequente (credor), 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: 1114843310000000090441425S
Guarulhos, 15 de Abril de 2025
Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

R7

5049485756505 7
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKGAU-KXYJM-QVHTY-JH72L

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

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. Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 432651-REQUERIMENTO de 08/07/2025. Guarulhos-SP, 23 de julho de 2025. (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$ 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

Pedido de certidão nº: 590790

Controle: 1346311

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C3000000094705925R

5049485756505 7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKGAU-KXYJM-QVHTY-JH72L

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