



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

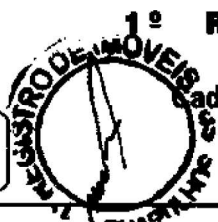
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula
130.429

ficha
01



Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0130429-74

Guarulhos, 17 de março de 2015

IMÓVEL: ESCRITÓRIO Nº 1811 (em construção), localizado no 15º andar do condomínio denominado "EDIFÍCIO CLAVI ECCO TOWER", situado a Rua Luzia Balzani, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 26,895m², área comum de divisão proporcional de 9,028m², área comum de divisão não proporcional de 17,720m² (correspondente ao direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva situada nos 4º, 3º, 2º, 1º subsolos e térreo), perfazendo a área total de 53,643m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002706 no terreno (com 2.562,00m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Referido escritório confronta pela frente (de quem da Rua Luzia Balzani olha para o edifício) com o "escritório" de final "12" e área comum do condomínio (hall de acesso aos escritórios); pelo lado direito com área comum do condomínio (hall de acesso aos escritórios); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva); e nos fundos com o "escritório" de final "10".

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 111.84.69.0734.01.000 / 111.84.69.0734.02.000 / 111.84.69.0744.00.000 / 111.84.69.0754.00.000 - área maior

PROPRIETÁRIA: CLAVI ECCO TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 13.232.895/0001-31, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, conjunto 93 (parte), Itaim Bibi, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (feito em 22/10/2012 - incorporação) na Matrícula nº 101.120, desta Serventia.

Guarulhos, 17 de março de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 306.835, de 31 de maio de 2017.

Av.1 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção do condomínio, objeto da Av.7 da matrícula nº 101.120, e a instituição e especificação do condomínio, objeto do R.8 da matrícula nº 101.120, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 130.429, do condomínio denominado "EDIFÍCIO - continua no verso -

N.101.120 / ESCRITÓRIO Nº 1811 - EDIFÍCIO CLAVI ECCO TOWER

50515449554948

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHF3N-QAQJE-D2PHP-X696V>

v

R7



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

Valide aqui este documento

matrícula
130.429

ficha
01

CNM: 111484.2.0130429-74

CLAVI ECCO TOWER", referindo-se à unidade autônoma designada "ESCRITÓRIO Nº 1811" já concluída, recebendo o respectivo prédio o nº 284 da Rua Luzia Baizani.

Guarulhos, 07 de junho de 2017

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 332.065, de 12 de dezembro de 2.018.

Av.2 – ALTERAÇÃO DA SEDE: Consta na escritura de 23/11/2018 (Livro n. 3893, fls. 363/368) do 26º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, que a proprietária **CLAVI ECCO TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ/MF. nº 13.232.895/0001-31), atualmente tem sua sede na Rua Frel Caneca, nº 1.212, Conjunto nº 62, Condomínio Edifício Frei Caneca, Consolação, São Paulo/SP, conforme comprova documento expedido pelo sistema informatizado da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, o qual se encontra arquivado digitalmente nesta Serventia no protocolo n. 315.845.

Selo digital: 1114843310000000019561013

Guarulhos, 26 de dezembro de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 332.065, de 12 de dezembro de 2.018.

Av.3 – INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura mencionada na Av.2, e da certidão n.980385/2018, expedida em 04/07/2018, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado pela municipalidade de Guarulhos sob o n. **111.84.69.0734.01.295.**

Selo digital: 1114843310000000019562011

Guarulhos, 26 de dezembro de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 332.065, de 12 de dezembro de 2.018.

R.4 – VENDA E COMPRA: Pela escritura mencionada na Av.2, a proprietária (**CLAVI ECCO TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada) VENDEU o imóvel, pelo valor de R\$170.704,00 (*cento e setenta mil e setecentos e quatro reais*), para **CRISTIANE ARANTES GONÇALVES**, brasileira, solteira, maior, cartorária, RG. 24.514.723-8-SSP/SP, CPF/MF. 261.540.968-95, residente na Rua Cristiano Viana, n. 450, apto. 72, Pinheiros, São Paulo/SP.

Selo digital: 111484321000000001956401Z

.- continua na ficha 02 -.

50515449554948

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHF3N-QAQJE-D2PHP-X696V>



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

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNS: 111484.2.0130429-74

matrícula 130.429

ficha 02

Guarulhos, 26 de dezembro de 2018.

Guarulhos, 26 de dezembro de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.351.623, de 15 de setembro de 2.020.

R.5-VENDA E COMPRA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA: Pela escritura de 04/09/2020 (Livro n.1332, fls.109/112) do 3º Tabelião de Notas desta Comarca, a proprietária (CRISTIANE ARANTES GONÇALVES, já qualificada) **VENDEU** o imóvel, para DAMIÃO DE MOURA CARVALHO, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, RG.37.072.601-SSP/SP, CPF/MF.306.433.278-35, residente na Avenida Martins Junior, n.1020, Apto 87, Bloco 02, Jardim Bela Vista, nesta Cidade. O preço da venda foi de **R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, por conta do qual já foi pago o valor de **R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**; ficando o saldo devedor de **R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, a ser pago através de 5 (cinco) parcelas mensais e sucessivas representadas por igual número de notas promissórias, cada uma no valor de **R\$10.000,00 (dez mil reais)**, vencendo-se a primeira delas em 05/10/2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A venda foi feita com **CONDIÇÃO RESOLUTIVA**, ou seja, foi estipulado entre a vendedora e o comprador, o desfazimento da venda na hipótese de não pagamento das parcelas do preço nos respectivos vencimentos.

Selo digital: 111484321000000026463120Z

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Guarulhos, 29 de setembro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.352.683 de 14 de outubro de 2.020.

Av.6 - CANCELAMENTO DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA: Conforme autorização emitida em 05/10/2020, pela credora (CRISTIANE ARANTES GONÇALVES, já qualificada) averba-se o cancelamento da condição resolutive mencionada no R.5, em virtude da quitação do preço, ficando em consequência, aperfeiçoada a venda e compra.

Selo digital: 111484331000000027484120Q

Guarulhos, 28 de outubro de 2020.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.365.910 de 16 de agosto de 2.021.

R.7 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular (art.38 da Lei Federal n.9514/97) firmado em 05/08/2.021, o proprietário (DAMIÃO DE

.- continua no verso -.

50515449554948

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHF3N-QAQJE-D2PHP-X696V>

v

R7



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

130.429

ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0130429-74

MOURA CARVALHO, já qualificado) ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97), ao **ITAÚ 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\$149.758,34** (cento e quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos), consubstanciada na cédula de crédito bancário n.10165693806, emitida em São Paulo, aos 05/08/2.021, (por **DAMIÃO DE MOURA CARVALHO**, já qualificado), cujo valor deverá ser pago em 180 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$2.241,76 (já incluso o valor da tarifa e do IOF, o valor relativo ao juros devidos naquele mês e o valor relativo à cota de amortização do saldo devedor), vencendo-se 30 (trinta) dias após a data deste registro, e as demais parcelas vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. Os juros são devidos à taxa efetiva mensal de 0,9413%, e taxa efetiva anual de 11,9000% 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\$250.000,00**.

Selo digital: 111484321000000038398521A

Mariselma Bispo de Oliveira
Substituta do Oficial

Guarulhos, 31 de agosto de 2021

Substituta do Oficial

~~Ana Luíza de Oliveira Carvalho.~~

Prenotação nº 440.460, de 25 de novembro de 2025.

Av.8 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF Nº**60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 25/11/2025 sob nº 440.460, notifiquei o fiduciante (**DAMIÃO DE MOURA CARVALHO** - qualificado no R.5) 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 pelo fiduciário do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pelo fiduciário em 02/03/2026. 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: 1114843310000001074399263

"continua na ficha 3"

50515449554948

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHF3N-QAQJE-D2PHP-X696V>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

130.429

ficha

3



CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

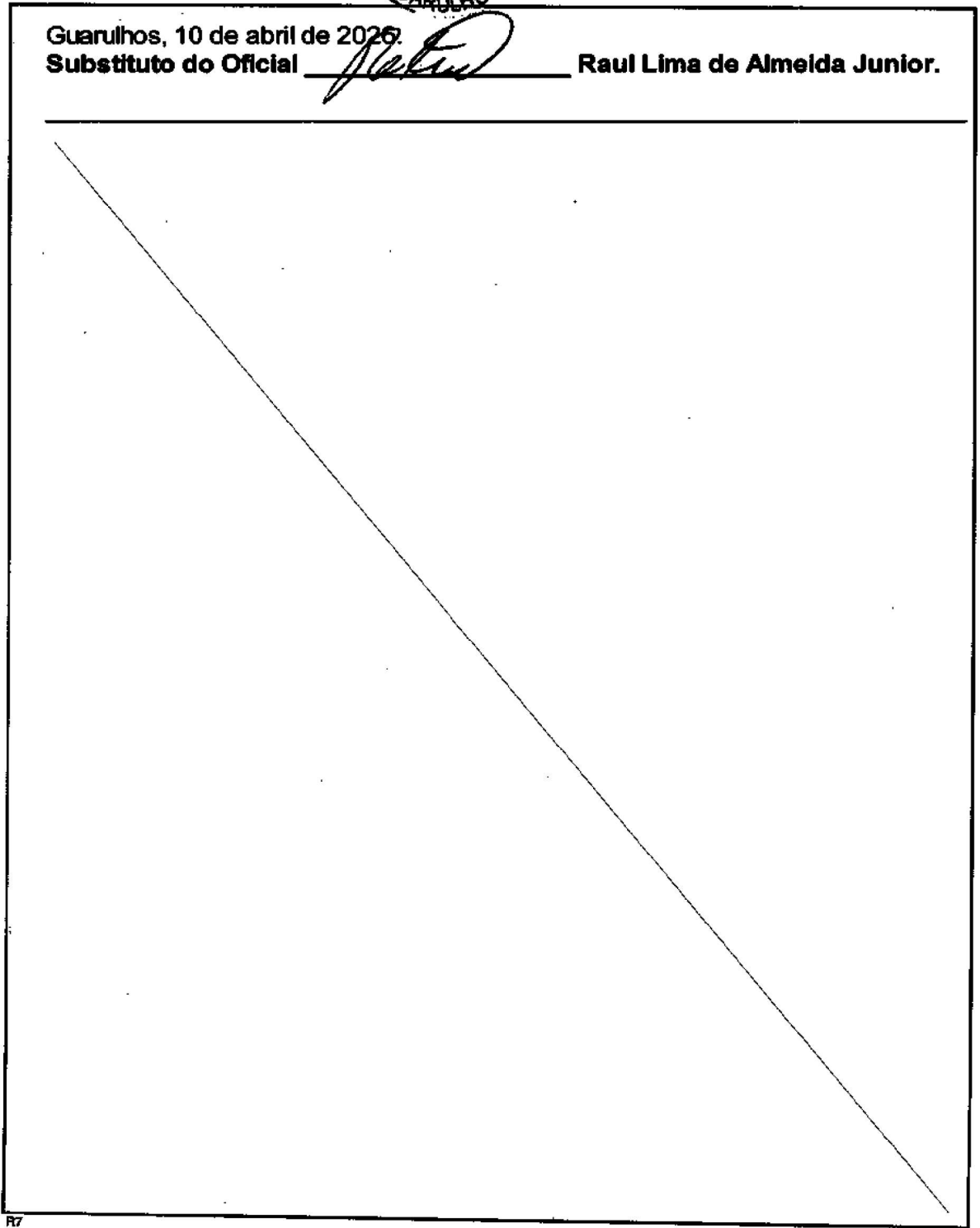
CNM: 111484.2.0130429-74

Guarulhos, 10 de abril de 2026.

Guarulhos, 10 de abril de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.



v

R7

50515449554948

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHF3N-QAQJE-D2PHP-X696V>



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

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, 10 de abril de 2026. (KTHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

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: 440460

Controle:



1434804

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:

1114843C30000001074401266

50515449554948

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHF3N-QAQJE-D2PHP-X696V>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

