



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: 111484.2.0140875-67

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 15 de janeiro de 2018

matrícula

140.875

ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 401 (em construção), localizado no 4º andar do BLOCO 9, do empreendimento denominado "VILA FELICITÁ BONSUCESSO", situado na Rua Maria Antonietta de Campos Arruda, no Jardim Angélica com a área construída privativa de 42,350m², área construída comum de 5,245m², perfazendo a área construída total de 47,595m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,38462% e a fração ideal de 52,40m² no terreno (com 13.622,74m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente (de quem de frente para a entrada do bloco olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a mini-quadra gramada); pelo lado direito com área comum do condomínio (caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e entrada do bloco, a qual situa-se no térreo); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 9 em relação ao Bloco 6); e nos fundos com o apartamento de final '2'.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 094.74.04.0477.00.000 / 094.74.04.0737.00.000 – Área Maior.

PROPRIETÁRIA: ARAGUAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 26.751.038/0001-90, com sede na Rua dos Otoni, n. 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (feito em 29/08/2017 - incorporação) da matrícula nº 131.854, desta Serventia.

Guarulhos, 15 de janeiro de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 316.218, de 09 de janeiro de 2018.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.4 da matrícula nº 131.854, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$29.849.240,16, pagável na forma do título.

- continua no verso -

50545055505150 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KMY79-LMRMR-LRU65-2WQ6E

M.131.854 / AP.401 - BLOCO 9 - VILA FELICITÁ BONSUCESSO

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

digital



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

Valide aqui este documento

CNM: 111484.2.0140875-67

matrícula
140.875

ficha
01

verso

Guarulhos, 15 de janeiro de 2018.

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

Prenotação n. 316.218, de 09 de janeiro de 2018.

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 26/12/2017, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Guarulhos, 15 de janeiro de 2018.

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

Prenotação n. 316.218, de 09 de janeiro de 2018.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (ARAGUAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para **CLAUDIA SOARES COELHO**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG.249194132-SSP/SP, CPF/MF.154.440.998-29, residente na Rua Santo Antonio do Inga, n. 265, Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$7.378,80 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Guarulhos, 15 de janeiro de 2018.

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

Prenotação n. 316.218, de 09 de janeiro de 2018.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (CLAUDIA SOARES COELHO, já qualificada) **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\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$829,60, vencendo-se a primeira em 01/02/2018 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, com taxas de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, 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\$180.000,00.**

Guarulhos, 15 de janeiro de 2018.

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

.- continua na ficha 02 -.

50545055505150

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KMY79-LMRMR-LRU65-2WQ6E>

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



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0140875-67) S

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 19 de novembro de 2019

matrícula
140.875

ficha
02

Prenotação nº 342.618, de 29 de outubro de 2019.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento e o registro da instituição do condomínio, objetos da Av.7 e do R.8 da matrícula nº 131.854, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 140.875, do condomínio denominado "VILA FELICITA BONSUCESSO", referindo-se ao apartamento nº 401 do Bloco 9, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 265 da Rua Maria Antonietta de Campos Arruda.

Selo digital: 111484311000000012724019Z

Selo digital: 111484331000000012750119R

Guarulhos, 19 de novembro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.375.458, de 18 de abril de 2022.

Av.6 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 18/04/2022, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta comarca (processo nº 10198881320218260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000411882, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo CONDOMÍNIO VILLA FELICITA BONSUCESSO, CNPJ/MF n.32.922.215/0001-56, em face da proprietária fiduciante (CLAUDIA SOARES COELHO, já qualificada), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que a executada (Claudia Soares Coelho, já qualificada), possui sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.3 e 4, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$7.219,46 (sete mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e seis centavos). Consta do título que a executada (CLAUDIA SOARES COELHO, já qualificada) foi nomeada depositária.

Selo digital: 111484321000000047302222Z

Guarulhos, 11 de maio de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 427.017, de 25 de março de 2025.

Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA

"continua no verso"

R7

50545055505150
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KMY79-LMRMR-LRU65-2WQ6E>



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

Valide aqui este documento



matrícula
140.875

ficha
2

CNM: 111484.2.0140875-67

verso

FEDERAL - CEF., CNPJ/MF N°00.360.305/0001-04, vez que a seu requerimento, protocolado em 25/03/2025 sob nº 427.017, notifiquei a fiduciante (CLAUDIA SOARES COELHO - qualificada 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 a 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 18/07/2025. 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: 111484331000000095781125D

Guarulhos, 15 de agosto de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 427.017, de 25 de março de 2025.

Av.8 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRICÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 7), continua em aberto a constricção na averbação nº 6.

Selo digital: 1114843E1000000095781325N

Guarulhos, 15 de agosto de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50545055505150

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KMY79-LMRMR-LRU65-2WQ6E>

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

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: 427017

Controle:



1353804

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:

1114843C3000000095781425N

50545055505150

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KMY79-LMRMR-LRU65-2WQ6E>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

