



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

matrícula

123.234

ficha

01



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0123234-28 OS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 21 de julho de 2014

M.87.629 / AP.B202 - BLOCO B - RESIDENCIAL BONSUCESSO

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº B202 (em construção), localizado no 1º andar do BLOCO B, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL BONSUCESSO", situado a Rua Joaquim Lobo, esquina com a Rua Lago de Pedra, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 45,980m², área comum de 17,304m², perfazendo a área total de 63,284m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 2,23647% e a fração ideal de 33,412m² no terreno (com 1.493,98m²) e demais coisas comuns do condomínio. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Rua Joaquim Lobo olha para a torre) com a área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da construção em relação ao jardim e play aventura); pelo lado direito com a área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da construção em relação à Rua Lago de Pedra); pelo lado esquerdo com o apartamento de final "4"; e pelos fundos com a área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a praça de convivência), hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.62.20.0269.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIOS: 1)- SANDRO OLIVEIRA DE SOUZA, brasileiro, do comércio, RG. 23.765.356-4-SSP/SP, CPF/MF. 270.367.098-20, casado pelo regime da separação total de bens, posteriormente a 27/12/1977, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 5.199, no Livro 3 – Registro Auxiliar, desta Serventia, com CAMILLA FABRICI DE SOUZA, brasileira, gerente de loja, RG. 29.125.001-4-SSP/SP, CPF/MF. 284.360.388-94, residentes na Avenida Emilio Ribas, nº 2.704, Jardim Vila Galvão, nesta comarca; 2)- OSVALDO OLIVEIRA E SILVA, brasileiro, comerciante, RG. 11.269.724-SSP/SP, CPF/MF. 000.269.668-16, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a 27/12/1977, com MARCIA APARECIDA FERREIRA E SILVA, brasileira, do lar, RG. 19.743.549-SSP/SP, CPF/MF. 067.156.748-92, residentes na Rua Antonio Nakashima, nº 206, Parque Continental, nesta comarca; e 3)- JOAQUIM OLIVEIRA SILVA, brasileiro, comerciante, RG. 15.912.725-7-SSP/SP, CPF/MF. 027.534.278-60, casado pelo regime da separação total de bens, posteriormente a 27/12/1977, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 2.565, no Livro 3 – Registro Auxiliar, do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, com LUCIENE MARIA OLIVEIRA SILVA, brasileira, autônoma, RG. 21.867.944-0-SSP/SP, CPF/MF. 160.561.638-90, residentes na Avenida João Palma Aleman, nº 07, Parque Continental I, nesta comarca.

- continua no verso -

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 Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0123234-28

matrícula

123.234

ficha

01

verso

REGISTRO ANTERIOR: R.5 (feito em 19/12/2011 - incorporação) na Matrícula nº 87.629, desta Serventia.

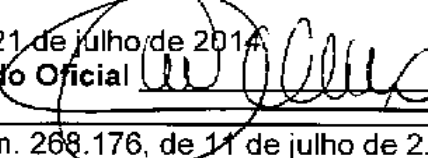
Guarulhos, 21 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.176, de 11 de julho de 2.014.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA - Consta no R.7 da matrícula n. 87.629, 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\$3.007.343,65**, pagável na forma do título.

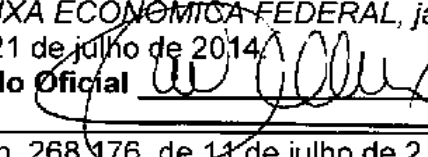
Guarulhos, 21 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.176, de 11 de julho de 2.014.

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 26/06/2014, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada**).

Guarulhos, 21 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.176, de 11 de julho de 2.014.

R.3 - VENDA E COMPRA - Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- **OSVALDO OLIVEIRA E SILVA** e sua mulher **MARCIA APARECIDA FERREIRA E SILVA**; 2- **SANDRO OLIVEIRA DE SOUZA** casado com **CAMILLA FABRICI DE SOUZA** e 3- **JOAQUIM OLIVEIRA SILVA** casado com **LUCIENE MARIA OLIVEIRA SILVA**, todos já qualificados) **VENDERAM** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$144.100,00 (cento e quarenta e quatro mil e cem reais)** para **MARCELO FELIX DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, RG. 29580161X-SSP/SP, CPF/MF. 302.882.738-77, e sua mulher **DANIELA CAVALCANTI FELIX DE OLIVEIRA**, brasileira, recepcionista, RG. 425978552-SSP/SP, CPF/MF 308.008.528-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Avenida Jose Miguel Ackel, n.200, Parque Industrial, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de **R\$5.450,75** foi paga mediante saque

.- continua na ficha 02 -.



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

matrícula

123.234

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

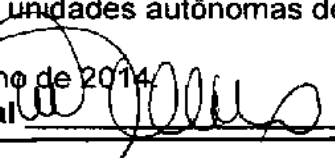
Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0123234-28

Guarulhos, 21 de julho de 2014

do FGTS dos adquirentes, sendo que tal saque destinou-se também a parte do preço das futuras unidades autônomas designadas vaga de garagem B202 e depósito B202.

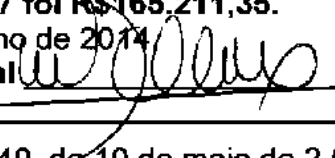
Guarulhos, 21 de julho de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.176, de 11 de julho de 2.014.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (MARCELO FELIX DE OLIVEIRA e sua mulher DANIELA CAVALCANTI FELIX DE OLIVEIRA, já qualificados) **ALIENARAM 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\$138.863,73 (cento e trinta e oito mil, oitocentos e sessenta e três reais e setenta e três centavos) a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.410,10, vencendo-se a primeira delas em 26/07/2014, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1501% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Com o escopo de garantir a mesma dívida (R\$138.863,73) pelo mesmo título foram transferidos fiduciariamente, não só o imóvel objeto desta matrícula, mas também as futuras unidades autônomas designadas vaga de garagem B202 e depósito B202. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$165.211,35.

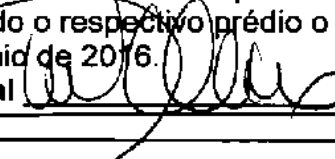
Guarulhos, 21 de julho de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 292.740, de 10 de maio de 2.016.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.8 da matrícula nº 87.629, e a instituição do condomínio, objeto do R.9 da matrícula nº 87.629, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 123.234, do condomínio denominado "**RESIDENCIAL BONSUCESSO**", referindo-se ao apartamento nº B202 do Bloco B, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 370 da Rua Joaquim Lobo.

Guarulhos, 18 de maio de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 419.374, de 21 de outubro de 2.024.

Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade

"continua no verso"

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

123.234

ficha

2

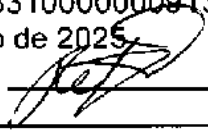
verso

CNM: 111484.2.0123234-28

do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF N°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 21/10/2024 sob nº419.374, notifiquei os fiduciantes (MARCELO FELIX DE OLIVEIRA e DANIELA CAVALCANTI FELIX DE OLIVEIRA - qualificados no R.3) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os fiduciantes tenham 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 16/04/2025. 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: 111484331000000091312925M

Guarulhos, 08 de Maio de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50404051484040
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AG2W-T3UFN-NHYVC-FFFFH>

v



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, 08 de maio de 2025.** (Mariselmá Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

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: 419374

Controle:



1325351

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:

1114843C3000000091313125H

50404051484848
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AG2W-T3UFN-NHYVC-FFFFH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital