



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

CNM: 111484.2.0099419-81

matrícula
99.419

ficha
01

Guarulhos, 03 de setembro de 2012

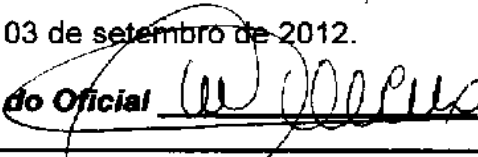
IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 21, localizada no 2º andar (ou 3º pavimento) do **BLOCO 01**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUARULHOS LIFE**", com entrada pelo nº 221 da Rua Nídia, Cidade Parque Alvorada, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui **área privativa de 43,510m², área comum de 4,919m²**, perfazendo a **área total construída de 48,429m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,51232%** no terreno (que possui 7.793,30m²). A esta unidade cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga descoberta e indeterminada**, localizada na garagem coletiva situada no térreo do empreendimento. Referida unidade confronta, de quem do hall de acesso olha para a porta da unidade, pela frente com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*); pelo lado direito com o apartamento de final '3'; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 01 em relação à parte da garagem coletiva*); e pelos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 01 em relação à parte da garagem coletiva*).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.41.10.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 71.476.527/0001-35, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1.376, 9º andar, parte, Brooklin Paulista, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 8 (de 03/09/2012 - instituição e especificação de condomínio) da matrícula nº 83.767, desta Serventia.

Guarulhos, 03 de setembro de 2012.

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

Prenotação n. 246.474, de 21 de novembro de 2.012.

R.1 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 29/10/2.012, a proprietária (CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$77.559,60 (*setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta centavos*), para **ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, agente de viagem, RG. 33844861-SSP/SP, CPF/MF. 287.730.288-19, residente na Rua Cícero Dantas, n. 9, Jardim Brasil, em Guarulhos/SP. Do preço acima, a

- 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

onr

CNM: 111484.2.0099419-81

matrícula
99.419

ficha
01

verso

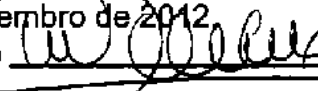
quantia de R\$12.853,73 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.
Guarulhos, 27 de novembro de 2012.

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

Prenotação n. 246.474, de 21 de novembro de 2.012.

R.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura mencionada no R.1, o proprietário (ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA, *já qualificado*) **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\$38.038,87 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal ao proprietário, no valor de R\$58.805,87, dos quais R\$20.767,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser paga em 120 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$469,45, vencendo-se a primeira delas em 29/11/2.012, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 27 de novembro de 2012.

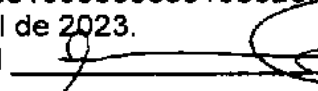
Substituta do Oficial  **Mariselda Bispo de Oliveira.**

Prenotação n° 389.468, de 04 de abril de 2023.

Av.3 - 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 23/03/2023, pela credora (CAIXA ECONOMICA 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 **ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA**, já qualificado.

Selo digital: 1114843310000000591680231

Guarulhos, 13 de abril de 2023.

Substituta do Oficial  **Ana Lucia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n° 389.469, de 04 de abril de 2023.

Av.4 - CASAMENTO: Atendendo ao requerimento firmado em 14/04/2023, o qual acompanhou a escritura particular (*art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64*) firmada em 30/03/2023, e à vista da certidão de casamento expedida em 14/04/2023 (matrícula n° 115212 01 55 2013 2 00055 070 0016160 96), pelo

.. continua na ficha 02 ..

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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

CNM: 111484.2.0099419-81

matrícula

ficha

99.419

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

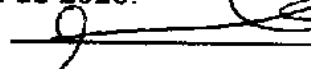
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta Comarca, a qual fica arquivada digitalmente nesta Serventia, **averba-se** que **ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA** casou-se em 01/11/2013, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **CRISTIANE ARAÚJO OLIVEIRA** (brasileira, administradora, RG. 368513488-SSP/SP, CPF/MF. 332.901.418-02), não tendo os contraentes alterado seus nomes.

Selo digital: 111484331000000059565123F

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

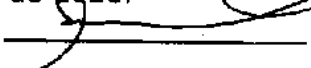
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 389.469, de 04 de abril de 2023.

Av.5 – DIVÓRCIO: Atendendo ao requerimento, o qual acompanhou a escritura particular, e à vista da certidão de casamento todos mencionados na Av.4, **averba-se** que foi decretado o **DIVÓRCIO** (direto) do extinto casal **ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA** e **CRISTIANE ARAÚJO OLIVEIRA**, por sentença proferida em 25/09/2014, transitada em julgado em 15/10/2014, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca (proc. n. 1030681-55.2014.8.26.0224). Sendo que o imóvel não foi objeto de partilha, por não ter ocorrido a comunicação, vez que o regime do casamento era o da comunhão parcial de bens, e o imóvel foi adquirido por ele no estado civil de solteiro, continuando, portanto, o domínio do imóvel a pertencer com exclusividade a **ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA**.

Selo digital: 111484331000000059565223D

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

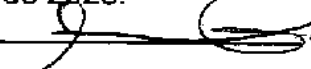
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 389.469, de 04 de abril de 2023.

Av.6 – CASAMENTO: Atendendo ao requerimento, o qual acompanhou a escritura particular ambos mencionados na Av.4, e à vista da certidão de casamento expedida em 04/08/2017 (matrícula nº 106195 01 55 2017 2 00014 114 0002810 46), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de São José/SC, a qual fica arquivada digitalmente nesta Serventia, **averba-se** que **ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA** casou-se em segundas núpcias em 04/08/2017, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **CRISTIANE ARAÚJO OLIVEIRA** (brasileira, administradora, RG. 368513488-SSP/SP, CPF/MF. 332.901.418-02), não tendo os contraentes alterado seus nomes.

Selo digital: 111484331000000059565323B

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

R7

...continua no verso...



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: 111484.2.0099419-81

matrícula

99.419

ficha

02

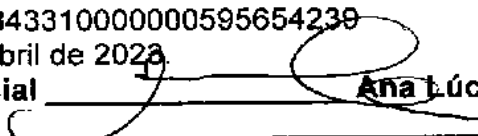
verso

Prenotação n° 389.469, de 04 de abril de 2023.

Av.7 – INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.4, e da certidão n° 1404274/2023, expedida em 29/03/2023 pela municipalidade, **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no município de Guarulhos sob o n° **092.41.10.0001.01.009**.

Selo digital: 1114843310000000595654239

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

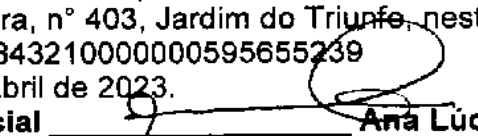
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n° 389.469, de 04 de abril de 2023.

R.8 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.4, o proprietário (**ANDERSON SIQUEIRA DA COSTA** casado com **CRISTIANE ARAUJO OLIVEIRA**, já qualificados) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$230.000,00** (duzentos e trinta mil reais), para **ROMARIO ALVES QUEROZ**, brasileiro, administrador, RG. 529660878-SSP/SP, CPF/MF. 048.019.585-40, e sua mulher **JANARI ALVES QUEROZ**, brasileira, auxiliar de escritório, RG. 588978036-SSP/SP, CPF/MF. 026.380.715-01, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Santa Izabel do Para, n° 403, Jardim do Triunfo, nesta cidade.

Selo digital: 1114843210000000595655239

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n° 389.469, de 04 de abril de 2023.

R.9 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.4, os proprietários (**ROMARIO ALVES QUEROZ**, e sua mulher **JANARI ALVES QUEROZ**, 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** – 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\$184.000,00** (cento e oitenta e quatro mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.371,10, vencendo-se a primeira delas em 09/05/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% a.a., efetiva de 7,9347% a.a., 0,6364% nominal mensal e 0,6383% efetiva mensal, 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\$230.000,00.**

Selo digital: 1114843210000000595656237

.- continua na ficha 03 -.

4057515555353
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZH3P-MQH3-BSHJT-F3MB3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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

CNM: 111484.2.0099419-81

matrícula

99.419

ficha

03



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

Guarulhos, 24 de abril de 2023.

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.417.265, de 16 de setembro de 2024.

Av.10 - 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 16/09/2024 sob nº 417.265, notifiquei os fiduciários (ROMARIO ALVES QUEROZ e sua mulher JANARI ALVES QUEROZ) - qualificados no R.8) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os fiduciários 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 19/05/2025. 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: 111484331000000092211425W

Guarulhos, 27 de maio de 2025

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

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 Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 99419, 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, 29 de maio 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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 417265

Controle:



1330845

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:

1114843C30000000922116258

4057515555353
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZH3P-MQHU3-BSHJT-F3MB3>

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