



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: 111484.2.0136136-25 S

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 21 de julho de 2016

matrícula
136.136

ficha
01

M.117.993 / CASA Nº F-76 - CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA (em construção) DESIGNADA CASA Nº F-76, do "CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS", situado na Rua Tatsuo Kawana, na VILA MARIA DE LOURDES, bairro de Bom Sucesso, perímetro urbano deste município, com a área construída privativa de 53,12m², a área construída comum de 1,285m², perfazendo a área construída total de 54,405m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0017220 ou 0,17220% no terreno (que possui a área de 70.691,54m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte certa e determinada do terreno. Essa parte certa e determinada do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é a situada na frente e nos fundos da respectiva unidade autônoma, além daquela a ser ocupada pela edificação propriamente dita. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade autônoma, a parte do terreno de uso exclusivo mede 3,20m de frente para a área de circulação interna F; do lado direito, de quem da área de circulação interna F olha, mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-74, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº F-74 e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-74, totalizando 17,00m; do lado esquerdo mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-78, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº F-78 e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-78, totalizando 17,00m; e nos fundos mede 3,20m, onde confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº E-75.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 101.00.80.0352.00.000 /
101.00.80.0530.00.000 / 101.00.80.0801.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: KARVAS BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 11.247.805/0001-50, com sede na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, conjunto 93, Vila Suzana, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (feito em 27/10/2015 - incorporação) na

- 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: 111484.2.0136136-25

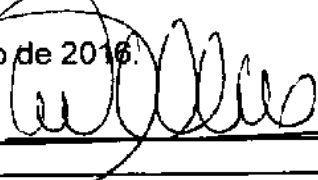
matrícula
136.136

ficha
01

verso

matrícula nº 117.993, desta Serventia.

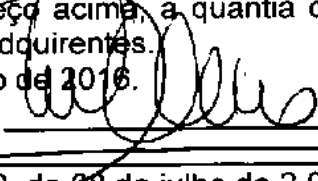
Guarulhos, 21 de julho de 2016.

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

Prenotação n. 294.950, de 08 de julho de 2.016.

R.1 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 23/06/2016, a proprietária (KARVAS BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$208.000,00 (duzentos e oito mil reais), para **ADEMIR FRANCISCO ANDRADE**, brasileiro, motorista, RG.39.398.432-1-SSP/SP, CPF/MF.847.030.249-34, e sua mulher **VANUSA ALVES DO CARMO**, brasileira, do lar, RG.28.104.913-0-SSP/SP, CPF/MF.185.956.888-26, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1.977, residentes na Rua Mangaratiba, n. 172, Parque São Miguel, Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$8.610,09 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

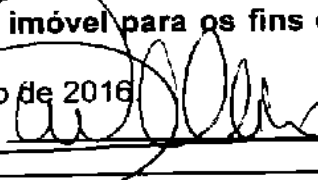
Guarulhos, 21 de julho de 2016.

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

Prenotação n. 294.950, de 08 de julho de 2.016.

R.2 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.1, os proprietários (**ADEMIR FRANCISCO ANDRADE** e sua mulher **VANUSA ALVES DO CARMO**, 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\$159.690,03 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e três centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante - SAC), a primeira no valor de R\$1.543,03, vencendo-se em 23/07/2016 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$208.000,00.**

Guarulhos, 21 de julho de 2016.

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

...continua na ficha 02 -.

50515054505354
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5255-LG62S-25G7P-VS7S5>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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
136.136

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0136136-25

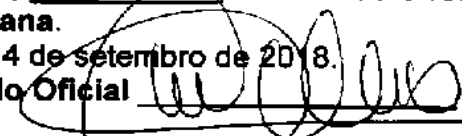
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 14 de setembro de 2018

Prenotação nº 327.465, de 03 de setembro de 2018.

Av.3 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção de parte do empreendimento, objeto da Av.9 da matrícula nº 117.993, e a instituição parcial do condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 117.993, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 136.136, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS", referindo-se à casa nº F-76, já concluída, recebendo o respectivo prédio o nº 201 da Rua Tatsuo Kawana.

Guarulhos, 14 de setembro de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

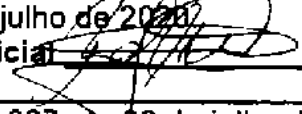
Prenotação n.349.027, de 08 de julho de 2020.

Av.4 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.339.260), movida pela proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF(R.2/M.136.136), em face dos devedores ADEMIR FRANCISCO ANDRADE e sua mulher VANUSA ALVES DO CARMO, já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF).

Selo digital: 1114843E1000000023916420D

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Guarulhos, 21 de julho de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

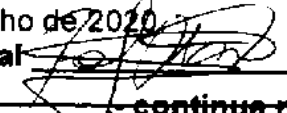
Prenotação n.349.027, de 08 de julho de 2020.

Av.5 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado em 22/06/2020 e em cumprimento a determinação judicial de 09/07/2019 proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca, averba-se que tramita perante aquele juízo ação de execução de título extrajudicial (processo n.1023936-83.2019.8.26.0224) movida pela KARVAS BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. 11.247.805/0001-50, com sede na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.1230, conjunto 93, 9º andar, Vila Suzana, São Paulo - SP, em face dos proprietários fiduciários ADEMIR FRANCISCO ANDRADE e sua mulher VANUSA ALVES DO CARMO, já qualificados, no valor de R\$45.361,28 (quarenta e cinco mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte e oito centavos).

Selo digital: 111484331000000023916620V

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Guarulhos, 21 de julho de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

- 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: 111484.2.0136136-25

matrícula
136.136

ficha
02

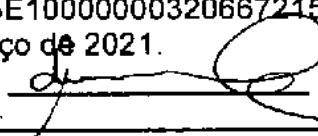
verso

Prenotação n.357.433, de 25 de fevereiro de 2021.

Av.6 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA - CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: O procedimento de execução administrativa referido na Av.4 foi extinto, (em razão da inércia do exequente). Assim, permanece hígido o R.2 (alienação fiduciária), ficando cancelada a averbação n.4.

Selo digital: 1114843E10000000320667215

Guarulhos, 25 de março de 2021.

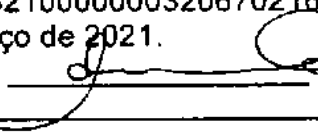
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.357.433, de 25 de fevereiro de 2021.

Av.7 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 25/02/2021, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca (processo n.1048447-48.2019.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000355609, 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 ALEGRE GUARULHOS**, CNPJ/MF n. 32.012.702/0001-81, em face dos proprietários fiduciários (**ADEMIR FRANCISCO ANDRADE** e sua mulher **VANUSA ALVES DO CARMO**, já qualificados), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (Ademir Francisco Andrade e sua mulher Vanusa Alves do Carmo, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 01 e 02, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$11.666,91 (*onze mil, seiscentos e sessenta e seis reais e noventa e um centavos*). Consta do título que o executado (**ADEMIR FRANCISCO ANDRADE**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 1114843210000000320670216

Guarulhos, 25 de março de 2021.

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

Prenotação n.389.433, de 04 de abril de 2023.

Av.8 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.385.414), movida pela proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (R.2/M.136.136), em face dos devedores **ADEMIR FRANCISCO ANDRADE** e sua mulher **VANUSA ALVES DO CARMO**, já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**).

Selo digital: 1114843E1000000059753923F

- continua na ficha 03 -.

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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: 111484.2.0136136-25 S

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 27 de abril de 2023.

matrícula
136.136

ficha
03

Guarulhos, 27 de abril de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.389.433, de 04 de abril de 2023.

Av.9 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 03/04/2023, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 1023936-83.2019.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000460246, 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 pela **KARVAS - BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF n.11.247.805/0001-50, em face dos proprietários fiduciantes (**ADEMIR FRANCISCO ANDRADE** e sua mulher **VANUSA ALVES DO CARMO**, já qualificados), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (Ademir Francisco Andrade e sua mulher Vanusa Alves do Carmo, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.1 e 2, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$90.766,01 (noventa mil, setecentos e sessenta e seis reais e um centavo). Consta do título que o executado (**ADEMIR FRANCISCO ANDRADE**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 1114843210000000597542236

Guarulhos, 27 de abril de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 403.365 de 30 de janeiro de 2024.

Av.10 - CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO 8: O procedimento de execução administrativa referido na Av.8 foi extinto, em razão da inércia da parte executante. Assim, fica cancelada a Av. 8.

Selo digital: 1114843E10000000807614242

Guarulhos, 04 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 403.365 de 30 de janeiro de 2024.

Av.11- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305.0001-04, vez que a seu requerimento, protocolado em 30/01/2024 sob nº 403.365, notifiquei os

.- 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

136.136

ficha

03

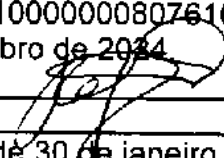
verso

CNM: 111484.2.0136136-25

fiduciários (ADEMIR FRANCISCO ANDRADE e sua mulher VANUSA ALVES DO CARMO – qualificados no R.1) 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, a qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 02/08/2024. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9514/97, cujo teor é o seguinte: ***“Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão”.***

Selo digital: 111484331000000080761624K

Guarulhos, 04 de setembro de 2024.

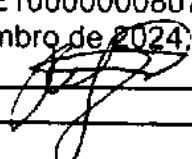
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 403.365 de 30 de janeiro de 2024.

Av.12 – AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 11), continua em aberto as construções nas averbações nº 07 e 09.

Selo digital: 1114843E1000000080761724W

Guarulhos, 04 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.



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, 04 de setembro de 2024.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
Ao IPESP....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	2,11
Ao Min.Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,69

Certidão de ato praticado protocolo nº: 403365

Controle:



Página: 0007/0007



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C3000000080761824W

50515054505354
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E5255-LG62S-25G7P-VS7S5>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado