



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 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS - SP

MATRÍCULA

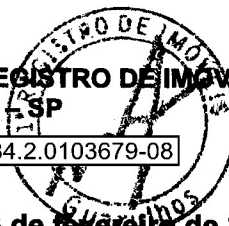
FICHA

CNM: 111484.2.0103679-08

103.679

01

Guarulhos, 23 de fevereiro de 2011



IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 158 (em construção), localizado no 15º andar da **TORRE B**, do empreendimento denominado **RESIDENCIAL ATUA GUARULHOS**, situado a **Avenida Carlos Ferreira Endres**, em Itapegica, perímetro urbano deste município, com a área privativa de **55,5800m²**, área comum de **41,8548m²**, já incluído o direito ao uso de 01 vaga localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de **97,4348m²**, correspondendo a fração ideal de **0,002156866** do terreno, que possui a área total de **9.442,89m²**, e das demais partes comuns do condomínio.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS:- 111.31.99.0159.01.000 / 111.31.99.0159.02.000 / 111.31.99.0159.03.000

PROPRIETÁRIA:- ATUA SPE - 2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n. 10.810.284/0001-35, com sede a Rua das Olimpíadas, n. 66, 11º andar, conjuntos 111 e 112, sala 1-B parte, São Paulo-SP.

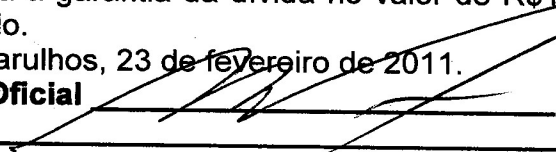
REGISTRO ANTERIOR: - R.9 (feito em 24/03/2.010 - incorporação) na Matrícula n. **69.038**, deste Serviço Registral.

16 de setembro de 2010

O Oficial  **Manuel Sanches de Almeida.**

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA - Consta no R.11 da matrícula n. 69.038, 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\$13.365.606,00, pagável na forma do título.

Guarulhos, 23 de fevereiro de 2011.

O Oficial  **Manuel Sanches de Almeida.**

Prenotação n. 226.518, de 15 de junho de 2.011.

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 02/06/2.011, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada).

- continua no verso -

M.69.038 / AP.158 - TORRE B - RESIDENCIAL ATUA GUARULHOS

50485152575749

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>

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

MATRÍCULA

FICHA

103.679

01

CNM: 111484.2.0103679-08

Guarulhos, 30 de junho de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 226.518, de 15 de junho de 2.011.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (ATUA SPE 2 PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada) **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) para **1 - EDNA NUNES GUERRA**, brasileira, solteira, maior, compradora, RG.21.426.308-3,- SSP/SP, CPF/MF.145.208.748-23, e **2 - MARLENE NUNES GUERRA**, brasileira, solteira, maior, professora, RG.22.043.805-5-SSP/SP, CPF/MF.258.707.888-11, ambas residentes na Rua Serra Talhada, n. 106, CS 129, Guarulhos/SP.

Guarulhos, 30 de junho de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 226.518, de 15 de junho de 2.011.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, as proprietárias (1 - EDNA NUNES GUERRA e 2 - MARLENE NUNES GUERRA, já qualificadas) **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\$116.801,00 (cento e dezesseis mil e oitocentos e um reais) a ser paga em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.286,41, vencendo-se a primeira delas em 02/07/2.011, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9001% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Guarulhos, 30 de junho de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 250.073, de 18 de março de 2.013.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção do empreendimento**, objeto da Av.16 da matrícula nº 69.038, e a **instituição do condomínio**, objeto do R.17 da matrícula nº 69.038, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 103.679, do empreendimento denominado "**Residencial Atua Guarulhos**", referindo-se ao apartamento nº 158 da

.- continua na ficha 02 -.

504851525575749
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>



Valide aqui este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

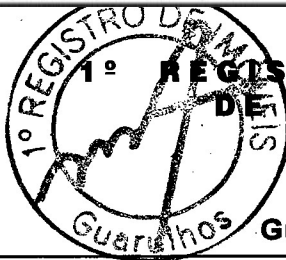
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula
103.679

ficha
02



CNM: 111484.2.0103679-08

Guarulhos, 03 de abril de 2013

Torre B, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 1.205 da Avenida Carlos Ferreira Endres, esquina com a Rua Guaporé e Rua Brasileira.

Guarulhos, 03 de abril de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 277.226, de 20 de março de 2.015.

Av.6 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.4, e a conseqüente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização emitida em 06/02/2015, pela credora (CAIXA ECONÔMICA 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 1- EDNA NUNES GUERRA e 2- MARLENE NUNES GUERRA, já qualificadas.

Guarulhos, 01 de abril de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 379.052 de 13 de julho de 2.022.

Av.7 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 05/07/2022, e da certidão n. 852545/2022, expedida em 19/07/2022 pela municipalidade, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no município de Guarulhos sob o n. 111.31.99.0159.02.126.

Selo digital: 111484331000000049830722E

Guarulhos, 20 de julho de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 379.052 de 13 de julho de 2.022.

R.8 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.7, as proprietárias (1- EDNA NUNES GUERRA; e 2-MARLENE NUNES GUERRA, já qualificadas e atualmente residentes na Rua Itatira, n.80, Parque Uirapuru, nesta Cidade) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), para FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG. 309421214-SSP/SP, CPF/MF. 293.450.018-75, residente na Avenida Edgar Ruzzant, n.868, Casa 5, Jardim Brasil, em São Paulo/SP.

Selo digital: 111484321000000049830922C

.- continua no verso -.

50485152575749

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>

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 Sanches de Almeida - Oficial

Valide aqui este documento

matrícula

103.679

ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0103679-08

Guarulhos, 20 de julho de 2022.

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 379.052 de 13 de julho de 2.022.

R.9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.7, o proprietário (*FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO, já qualificado*) ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97*) pelo SFH, ao **ITAU 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\$255.000,00** (*duzentos e cinqüenta e cinco mil reais*), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$2.767,00, vencendo-se em 05/08/2.022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 9,5000% a.a., nominal de 9,1098% a.a. taxa efetiva de juros mensal de 0,7591%, e nominal de 0,7591%, 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\$300.000,00.**

Selo digital: 111484321000000049831022T

Guarulhos, 20 de julho de 2022.

Substituta do Oficial

Ana-Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 434.299, de 07 de agosto de 2025.

Av.10 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação nº 415.978), movida pelo proprietário fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A** (R.9/M.103.679), em face do devedor **FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO**, já qualificado, objetivando a consolidação da propriedade em nome do exequente (ITAU UNIBANCO S/A).

Selo digital: 1114843E1000000095954225Q

Guarulhos, 19 de agosto de 2025.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 434.299, de 07 de agosto de 2025.

Av.11 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 06/08/2025, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 1065739-70.2024.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000580844, em conformidade com o disposto no art. 837 do

"continua na ficha 3"

50485152575749

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>

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



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

103.679

ficha

3

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0103679-08

Guarulhos, 19 de agosto de 2025.

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 **RESIDENCIAL ATUA GUARULHOS**, CNPJ/MF.18.257.708/0001-98, em face do proprietário fiduciante (**FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (**FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO**, já qualificado), possui sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.8 e 9, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é R\$8.292,02 (oito mil, duzentos e noventa e dois reais e dois centavos). Consta do título que o executado (**FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 11148432100000095954325C

Guarulhos, 19 de agosto de 2025.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 415.978, de 26 de agosto de 2024.

Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ/MF Nº60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 26/08/2024 sob nº 415.978, notifiquei o fiduciante (**FRANCISCO FLORENTINO SANTOS NETO** - qualificado no R.8) 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 27/10/2025. 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: 111484331000000101919125W

Guarulhos, 16 de dezembro de 2025

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 415.978, de 26 de agosto de 2024.

Av.13 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: O

"continua no verso"

R7

50485152575749

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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

103.679

ficha

3

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

C CNM: 111484.2.0103679-08

procedimento de execução administrativa referido na Av.10 foi extinto, (em razão da consolidação da propriedade fiduciária). Assim, fica cancelada a averbação n.10.

Selo digital: 1114843E10000001019193256

Guarulhos, 16 de dezembro de 2025

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 415.978, de 26 de agosto de 2024.

Av.14 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 12), continua em aberto a construção na averbação nº 11.

Selo digital: 1114843E10000001019194254

Guarulhos, 16 de dezembro de 2025

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

50485152575749

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>

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, 17 de dezembro 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: 415978

Controle:



1395566

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:

1114843C30000001019195254

50485152575749 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJ78C-HVT4V-XJQ8P-H848N>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

