



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

Mannel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0141071-61

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula 141.071

ficha 01

Guarulhos, 29 de outubro de 2018

M.133.901 / AP.11 - BLOCO A - RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 11 (em construção), localizado no 1º andar do BLOCO A, do condomínio denominado "RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA", situado a Rua Dores de Campos, com a área construída privativa de 41,450m², área construída comum de 8,5558m², perfazendo a área construída total de 50,0058m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,329257 ou 31,9022m² no terreno (com 2.400,00m²) e nas demais coisas de uso comum. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração equivalente a 28,4077m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de carro, indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva do condomínio (a qual situa-se no térreo). Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Rua Dores de Campos, olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco A em Relação à Rua Dores de Campos), pelo lado direito com o apartamento de final 2 e com área comum do condomínio (vão de claridade); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a rampa de veículos) e nos fundos com área comum do condomínio (hall de acessos aos apartamentos e vão de claridade).

**INSCRIÇÕES CADASTRAIS:** 073.12.52.0001.00.000 / 073.12.52.0010.00.000 / 073.12.52.0019.00.000 / 073.12.52.0029.00.000 / 073.12.52.0184.00.000 / 073.12.52.0194.00.000 / 073.12.52.0204.00.000 / 073.12.52.0213.00.000.

**PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº28.758.909/0001-22, com sede na Avenida Suplicy, nº99, sala 1, Jardim Santa Mena, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 (feito em 11/04/2018 - incorporação) na Matrícula nº 133.901, desta Serventia.

Guarulhos, 29 de outubro de 2018.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 329.832, de 17 de outubro de 2.018.

Av.1 - **TRANSPORTE - HIPOTECA:** Consta no R.4 da matrícula nº 133.901,

- continua no verso -

R7

50545655505257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7WGS-EVFRW-ZS5PP-BB9ET>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

Mannel Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0141071-61

matrícula  
141.071

ficha  
01

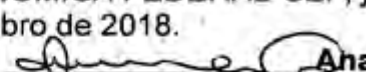
verso

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\$5.591.785,03**, pagável na forma do título. Guarulhos, 29 de outubro de 2018.

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

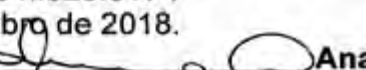
Prenotação n. 329.832, de 17 de outubro de 2.018.

**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 10/10/2018, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada). Guarulhos, 29 de outubro de 2018.

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

Prenotação n. 329.832, de 17 de outubro de 2.018.

**Av.3 - ALTERAÇÃO DA SEDE:** Consta na escritura particular mencionada na Av.2, que a proprietária **RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (CNPJ/MF.28.758.909/0001-22) atualmente tem sua sede na **Rua Joseph Zarzour, n.93, Conjunto 1.105, Vila Moreira, em Guarulhos/SP**, conforme comprova documento expedido pelo sistema informatizado da Junta Comercial do Estado de São Paulo, o qual já encontra-se digitalmente arquivado no protocolo n.329.817. Guarulhos, 29 de outubro de 2018.

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

Prenotação n. 329.832, de 17 de outubro de 2.018.

**R.4 - VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, já qualificada**) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$176.000,00 (*cento e setenta e seis mil reais*) para **GEOVANE SILVA MOREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, contador, RG.45627610-SSP/SP, CPF/MF.444.814.158-60, residente na Rua Senador José Bento, n.291, Antigo 20a, Vila Nova Bonsucesso, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$9.162,44 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Guarulhos, 29 de outubro de 2018.

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

.- continua na ficha 02 -.

50545655505257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7WGS-EVFRW-ZS5PP-BB9ET>



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

Mannel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0141071-61

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula 141.071

ficha 02

Guarulhos, 29 de outubro de 2018

Prenotação n. 329.832, de 17 de outubro de 2.018.

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (*GEOVANE SILVA MOREIRA, 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\$92.105,00 (noventa e dois mil e cento e cinco reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$516,49, vencendo-se a primeira delas em 10/11/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161% 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\$176.000,00.**

Guarulhos, 29 de outubro de 2018.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 344.768, de 09 de janeiro de 2020

**Av.6 - 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 133.901, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 141.071, do condomínio denominado "**RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA**", referindo-se ao apartamento nº 11 do Bloco A, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 97 da Rua Dores de Campos.

Selo digital: 111484311000000014432920X

Selo digital: 111484331000000014440620Z

Guarulhos, 23 de janeiro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.371.862, de 20 de janeiro de 2022.

**Av.7 - PENHORA - DIREITOS:** Consta da certidão emitida em 20/01/2022, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca (processo n.1002615-21.2021.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000399515, 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 **RESIDENCIAL PARQUE RIVIERA**, CNPJ/MF n.40.136.428/0001-80, em face

.- continua no verso -.

50545655505257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7WGS-EVFRW-ZS5PP-BB9ET>



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

Mannel Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0141071-61

matrícula  
141.071

ficha  
02

verso

do proprietário fiduciante (**GEOVANE SILVA MOREIRA**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (Geovane Silva Moreira, já qualificado), possui sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 04 e 05, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$6.705,62 (seis mil, setecentos e cinco reais e sessenta e dois centavos). Consta do título que o executado (**GEOVANE SILVA MOREIRA**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 111484321000000043846022Y

Guarulhos, 03 de fevereiro de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 425.838, de 07 de março de 2025.

**Av.8 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Fica consolidada a propriedade 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 07/03/2025 sob nº 425.838, notifiquei o fiduciante (**GEOVANE SILVA MOREIRA** - qualificado no R.4) 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 pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 26/12/2025. 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: 111484331000000103303526W

Guarulhos, 19 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.838, de 07 de março de 2025.

**Av.9 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO:** A despeito da consolidação da propriedade (Av. 8), continua em aberto a construção na averbação nº 7.

Selo digital: 1114843E1000000103304026J

"continua na ficha 3"

50545655505257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7WGS-EVFRW-ZS5PP-BB9ET>



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

Mannel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

141.071

ficha

3

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0141071-61

Guarulhos, 19 de janeiro de 2026.

Guarulhos, 19 de janeiro de 2026

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50545655505257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7WGS-EVFRW-ZS5PP-BB9ET>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todas as Registrações 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

Mannel Sanchez 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, 20 de janeiro de 2026. (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\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
Ao IPESP.....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município.:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 425838

Controle:



1403619

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1114843C3000000103304226H

50545655505257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7WGS-EVFRW-ZS5PP-BB9ET>