Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 03, localizada no térreo do **BLOCO 3**, do condomínio denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JUDAS IV"**, com entrada pelo **nº 150 da Rua Três**, no loteamento denominado **São Judas**, no bairro de **São Miguel**, que assim se descreve: possui a **área construída privativa de 45,390m²**, a **área construída comum de 16,542m²**, perfazendo a **área construída total de 61,932m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 31,449m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,387597%** no terreno (*que possui 8.113,88m²*) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) confronta pela frente com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*), pelo lado direito com o apartamento de final '4', pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*vão de claridade, caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e área para instalação de elevador*) e nos fundos com área comum do condomínio (*recuo do Bloco 3 em relação ao Bloco 4)*. **Quanto à vaga de garagem:** Constou no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.5 da matrícula nº 113.136) que, uma vez que o condomínio possui 258 (duzentos e cinquenta e oito) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 87 (oitenta e sete) veículos (carros e motos) de uso dos condôminos (vez que as demais destinam-se à visitantes e carga e descarga), através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexiste qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.44.73.0867.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 5 *(de 27/11/2017 – instituição e especificação de condomínio)* da **matrícula nº 113.136**, desta Serventia.

Guarulhos, 27 de novembro de 2017.

- continua no verso -

R7

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 03/11/2026 09:49:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111484.2.0132977-93

matrícula 132.977 | ficha 01 verso

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

Prenotação nº 314.071, de 16 de novembro de 2.017.

Av.1 – AFETAÇÃO: Com fundamento no art.2º, §4º, da Lei Federal nº 10.188/2001, averba-se que a unidade autônoma objeto desta matrícula integra o patrimônio do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR** (ente despersonalizado, inscrito no CNPJ/MF n. 03.190.167/0001-50, regido pela Lei Federal nº 10.188/2011), de modo que tal imóvel, assim como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade da CAIXA, mas não se comunicam com o patrimônio desta, observando-se quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: I)- Não integraram o ativo da CAIXA; II) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; III)- Não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; IV)- Não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; V)- Não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; VI)- Não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os bens que compõem o patrimônio do FAR.

Guarulhos, 27 de novembro de 2017.

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

Prenotação nº 327.952, de 10 de setembro de 2018.

R.2 – DOAÇÃO: Pela escritura particular (*art. 8º da Lei Federal nº 10.188/2001)* firmada em 03/05/2018, a proprietária (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, na qualidade de gestora e representante do FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – inscrito no CNPJ/MF n. 03.190.167/0001-50,* com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, 21° andar, Brasília – DF) **DOOU** o imóvel (*ao qual atribuiu o valor de R$76.000,00 – setenta e seis mil reais*) para **JOANA ANGELICA NASCIMENTO SANTOS**, brasileira, solteira, maior, domestica, RG. 1655772740-SSP/BA, CPF/MF. 852.944.705-00, residente na rua Diorama, 528, Casa 02, cidade Satélite, nesta cidade.

Guarulhos, 14 de setembro de 2018.

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

Prenotação nº 327.952, de 10 de setembro de 2018.

Av.3 – RESTRIÇÃO – CONDIÇÕES RESOLUTIVAS: Consta na cláusula 3ª do instrumento mencionado no R.2, que resolve-se a propriedade adquirida pelo(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S), desde que verificado, no prazo

.- continua na ficha 02 -.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO É COM CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 03/11/2026 09:49:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

de 120 (cento e vinte) meses a contar da assinatura do instrumento de doação, o implemento das seguintes condições: I – transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento; II – alteração da destinação do imóvel para outra que não a residência do(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) e/ou sua família; III – verificação de que o(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) prestou qualquer declaração falsa para enquadramento nas regras do Programa Minha Casa Minha Vida.

Guarulhos, 14 de setembro de 2018.

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

Prenotação nº 327.952, de 10 de setembro de 2018.

Av.4 – INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA: Consta na escritura particular acima mencionada, que foi estabelecida cláusula de inalienabilidade temporária, assim, a adquirente do R.2 *"fica impedida de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel pelo prazo de 24 meses a contar da data do citado instrumento, conforme § 1.º do art. 8.º da Lei Federal 10.188/2001".*

Guarulhos, 14 de setembro de 2018.

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

Prenotação nº 446.860, de 23 de março de 2026.

Av.5 - PENHORA: Consta da certidão emitida em 20/03/2026, pelo Juízo de Direito da 4º Ofício Cível desta Comarca (processo n.1016285-24.2024.8.26.0224), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000610707, 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 por **CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO JUDAS IV**, CNPJ/MF.31.393.421/0001-53, em face da proprietária **JOANA ANGELICA NASCIMENTO SANTOS**, já qualificada, que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução cujo valor é R$19.588,34 *(dezenove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e trinta e quatro centavos)*. Consta do título que a executada (JOANA ANGELICA NASCIMENTO SANTOS) foi nomeada depositária.

Selo digital: 111484321000000107034126U

Guarulhos, 31 de março de 2026.

Regiane Dhein Arruda
Substituta do Oficial

Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

R7

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em meio digital

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 03/11/2026 09:49:43