



Valide aqui este documento Protocolo: 583227 - Matrícula: 159924 - Pág.: 1 de 6

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula  
**159.924**

ficha  
**01**

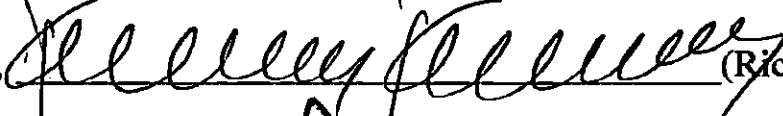
**Guarulhos, 26 de dezembro de 2018.**

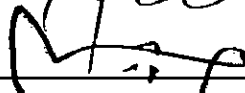
**IMÓVEL:** Apartamento nº 14, Tipo B, localizado no pavimento térreo, Bloco F, integrante do empreendimento denominado Condomínio Orquídeas, situado na Rua Lesta, 200, na Vila Rio de Janeiro, Guarulhos-SP, possuindo a área privativa de 48,325m²; área coberta de uso comum de divisão proporcional de 5,656m²; área descoberta de uso comum de divisão proporcional de 32,018m²; área total coberta de 53,981m²; área total descoberta de 32,018m²; coeficiente de proporcionalidade de 2,07394%; e fração ideal no terreno correspondente a 45,513m².

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 083.84.39.0072.01.004.

**PROPRIETÁRIA:** SECIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI - EPP, CNPJ/MF 01.209.731/0001-04, com sede na Avenida Pirapora do Bom Jesus, 135, sala 1, Jardim Santa Clara, nesta Cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** I) Aquisição feita através do R.07 da matrícula 55.211, feito em 08/08/1997, desligada da matrícula 158.902, aberta em 25/10/2018; II) R.04 instituição e especificação do citado condomínio, feito nesta data; III) Convenção do Condomínio registro sob nº 4.209, no Livro 03-Registro Auxiliar. Guarulhos, 26 de dezembro de 2018.

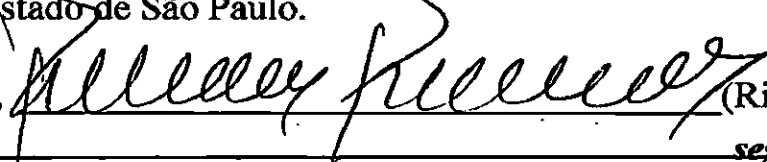
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

**AV.01 / 159.924 - REQUERIMENTO**

Em 26 de dezembro de 2018 - Protocolo 442.980 de 07/12/2018

A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, aos 06 de dezembro de 2018, nos termos do item 54 alínea "C", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

*segue no verso*



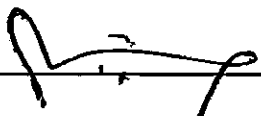
Valide aqui  
este documento

Protocolo: 583227 - Matrícula: 159924 - Pág.: 2 de 6

matrícula  
**159.924**

ficha  
**01**

verso

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

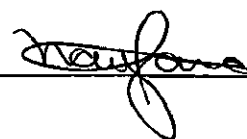
**AV.02 / 159.924 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO**

Em 17 de fevereiro de 2023 - Protocolo 520.134 de 10/02/2023.

Selo Digital: 112540331ET000636204DC23J

Nos termos da escritura mencionada no R.03, e conforme certidão de valor venal número 221964/2023, expedida pela Secretaria da Fazenda da municipalidade local, é feita a presente para constar que o empreendimento denominado "**Condomínio Orquídeas**", sob número 200, da Rua Lesta, onde está localizado o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é identificado pelo número 175, da citada via pública.

Escrevente

Nayara de Oliveira Silva 

**R.03 / 159.924 - COMPRA E VENDA**

Em 17 de fevereiro de 2023 - Protocolo 520.134 de 10/02/2023.

Selo Digital: 112540321JE000636206JR23K

Pela escritura pública lavrada em 13 de janeiro de 2023, pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 1.314, às páginas 19/22, a proprietária **SECIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, transformada automaticamente em sociedade limitada unipessoal, nos termos do artigo 41 da Lei 14.195 de 26/08/2021, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 68.000,00, a 1) **ROSEMARY MENEGASSI CANDIDO**, brasileira, viúva, do lar, RG 13.921.779-4-SSP/SP, CPF 089.434.698-96, na proporção de 50%, 2) **THATYANE MENEGASSI CANDIDO**, brasileira, solteira, analista administrativa, RG 50.588.943-2-SSP/SP, CPF 390.532.198-03, na proporção de 25%, e 3) **MARCELO LUIZ CÂNDIDO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, ajudante geral, RG 50.588.951-1-SSP/SP, CPF 390.532.208-01, na proporção de 25%,

*continua na ficha 02*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJRE7-MBGUJ-D7ER8-KJNMM>

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

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 583227 - Matrícula: 159924 - Pág.: 3 de 6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254.001

matrícula  
**159.924**

ficha  
**02**

residenste e domiciliado neste Município, na Avenida Jovita, 86, apartamento 11, bloco 4, Jardim Iporanga. Consta do título que a vendedora está dispensada de apresentar as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. Valor Venal: R\$ 64.973,20.

Escrevente

Nayara de Oliveira Silva

**R.04 / 159.924 - COMPRA E VENDA**

Em 25 de maio de 2023 - Protocolo 525.079 de 10/05/2023.

Selo Digital: 112540321BS000671502IH238

Pelo instrumento particular número 8.4444.2958485-8, firmado em 10 de maio de 2023, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009 - Programa Minha Casa Minha Vida e legislações posteriores, os proprietários 1) **ROSEMARY MENEGASSI CANDIDO**, 2) **THATYANE MENEGASSI CANDIDO**, e 3) **MARCELO LUIZ CANDIDO JUNIOR**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 190.000,00, a **ERNANDES OLIVEIRA TELES**, brasileiro, solteiro, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança, exceto militar, RG 60087558-SSP/SP, CPF 049.194.735-67, residente e domiciliado neste Município, na Rua Oscar Barbosa, 90, Parque Continental I. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 21.933,13 com recursos próprios; R\$ 16.066,87 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 152.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 64.973,20.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

**R.05 / 159.924 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 25 de maio de 2023 - Protocolo 525.079 de 10/05/2023.

Selo Digital: 112540321WK000671504JM23T

continua no verso



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 583227 - Matrícula: 159924 - Pág.: 4 de 6

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJRE7-MBGUJ-D7ER8-KJNMM>

matrícula

159.924

ficha

02

verso

Pelo instrumento particular mencionado no R.04, o proprietário **ERNANDES OLIVEIRA TELES**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 5350000038-1, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida de R\$ 152.000,00, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 09/06/2023, sendo de R\$ 920,52 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

**AV.06 / 159.924 - ESPECIALIDADE OBJETIVA**

Em 29 de julho de 2026 - Protocolo 583.227 de 16/03/2026.

Selo Digital: 112540331XO001140193NA26B

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**; e, b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07124-030**.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

**AV.07 / 159.924 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 29 de julho de 2026 - Protocolo 583.227 de 16/03/2026

Selo Digital: 112540331AR001140195AH26E

Nos termos do requerimento firmado em 10 de julho de 2026, em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **ERNANDES**

*continua na ficha 03*

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

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 583227 - Matrícula: 159924 - Pág.: 5 de 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula  
**159.924**

ficha  
**03**

CNM  
**112540.2.0159924-10**

**Guarulhos, 29 de julho de 2026.**

**OLIVEIRA TELES**, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, conforme artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 198.455,61. Valor Venal: R\$ 73.921,85.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho



Valide aqui  
este documento

**Certifico** e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **159924 (112540.2.0159924-10)**, do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015, de 31/12/1973.

Guarulhos, 29 de julho de 2026.

Certidão válida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

Este 2º Registro de Imóveis foi instalado em 31 de agosto de 1973, sendo a Circunscrição estabelecida no Anexo nº 4, da Resolução nº 1, de 29 de dezembro de 1971, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 30 de dezembro de 1971 (página 13).

Houve alteração da Circunscrição, a partir de 1º de janeiro de 1977, conforme Anexo da Resolução nº 2, de 15 de dezembro de 1976, publicada no Suplemento do Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 21 de dezembro de 1976 (páginas 23 e 24).

Anteriormente, todos os imóveis situados no Município de Guarulhos integraram a Circunscrição do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

#### CUSTAS E EMOLUMENTOS

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Oficial               | R\$: 45,88 |
| Estado                | R\$: 13,04 |
| Secretaria da Fazenda | R\$: 8,92  |
| Registro Civil        | R\$: 2,41  |
| Tribunal de Justiça   | R\$: 3,15  |
| Município             | R\$: 2,29  |
| Ministério Público    | R\$: 2,20  |
| Total                 | R\$: 77,89 |

#### PEDIDO Nº 583227

O selo digital poderá ser consultado no site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1125403C3HV001140194ON26N

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo. Para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJRE7-MBGUJ-D7ER8-KJNMM>