



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:

CNM: 112540.2.0164647-03

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: 11.254-0

matrícula
164.647

ficha
01

Guarulhos, 27 de outubro de 2020.

IMÓVEL: Apartamento 21, localizado no 2º andar ou 5º pavimento, integrante do empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOPHIA", com acesso pela Rua Narain Singh Luschini, 669, Parque Continental, em Guarulhos – SP, que possui área privativa construída de 56,240m², área privativa coberta (vaga de garagem) de 10,350m², área coberta de uso comum de divisão proporcional de 26,917m², área descoberta de uso comum de divisão proporcional de 3,504m², área real total coberta de 93,507m², área real total descoberta de 3,504m², coeficiente de proporcionalidade de 1,54466% e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,0154466, vinculado o direito ao uso exclusivo da vaga 55M, localizada na garagem coletiva do condomínio.

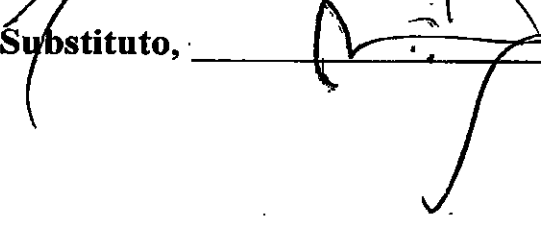
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.53.23.0186.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: ETERNIS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, NIRE 35.203.803.638, CNPJ 56.224.959/0001-65, com sede neste Município, na Rua Rio Grande, 61, sala 1, Vila Rosália.

REGISTROS ANTERIORES: R.02 (Compra e Venda) feito em 22/11/2010, na Matrícula 113.546; R.02 (Compra e Venda) feito em 19/11/2010, na Matrícula 113.547; e R.02 (Compra e Venda) feito em 18/11/2010, na Matrícula 113.557 unificadas na Matrícula 128.414, aberta em 15/04/2013; R.04 (Instituição e Especificação do Condomínio) feito nesta data, na Matrícula 128.414. Convenção de Condomínio registrada nesta data, sob o número 4.395, no Livro 3 – Registro Auxiliar. Guarulhos, 27 de outubro de 2020.

Selo Digital: 112540311GB000271331GD204

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue no verso

CNM: 112540.2.0164647-03

matrícula
164.647

ficha
01

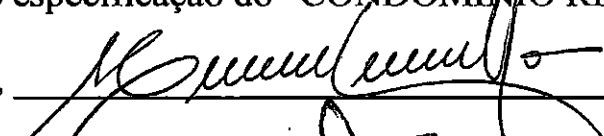
verso

AV.01 / 164.647 - ABERTURA DE MATRÍCULA

Em 27 de outubro de 2020 - Protocolo 470.036 de 16/09/2020, reingressos em 08/10/2020 e 16/10/2020.

Selo Digital: 112540331JT000271333WQ200

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado pela proprietária, em 30 de setembro de 2020, em Guarulhos - SP, em razão da instituição e especificação do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOPHIA".

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

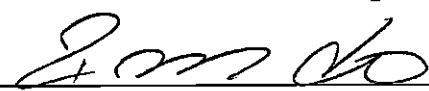
Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

R.02 / 164.647 - COMPRA E VENDA

Em 20 de abril de 2021 - Protocolo 480.987 de 31/03/2021.

Selo Digital: 112540321DA000351338HY21O

Pelo instrumento particular número 1.4444.1472073-6, firmado em 24 de março de 2021, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **ETERNIS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 262.000,00, a **ANA LUCIA FERREIRA DE BRITO CARMO**, brasileira, supervisora, RG 36.531.735-4-SSP/SP, CPF 412.949.368-08 e seu cônjuge **THIAGO MENDES DO CARMO**, brasileiro, assistente de recursos humanos, RG 42.636.860-5-SSP/SP, CPF 358.102.008-42, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Gabriel Ribeiro, 99, Vila Nova Galvão. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 18.000,00 com recursos próprios; R\$ 34.500,00 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 209.500,00 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R\$ 4.273,82.

> Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

continua na ficha 02

ONR

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 24/03/2025 11:19
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

saec

saec

CNM: 112540.2.0164647-03

LIVRO Nº2 - 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
164.647

ficha
02

R.03 / 164.647 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 20 de abril de 2021 - Protocolo 480.987 de 31/03/2021.

Selo Digital: 112540321GS000351339WM217

Pelo instrumento particular mencionado, os proprietários **ANA LUCIA FERREIRA DE BRITO CARMO**, e seu cônjuge **THIAGO MENDES DO CARMO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53.500.000.381, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 209.500,00, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 24/04/2021. Juros: taxa nominal de 5,2613% ao ano e efetiva de 5,3900% ao ano, sendo de R\$ 1.565,80 o valor do encargo inicial. Juros reduzidos aplicáveis na forma do contrato - taxa nominal de 5,0323% e efetiva de 5,1500%, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R\$ 1.525,82. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 298.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,

(Ricardo Appolinário)

AV.04 / 164.647 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 20 de abril de 2021 - Protocolo 480.987 de 31/03/2021

Selo Digital: 112540331XE000351340LG21P

Conforme disposto no § 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, é lavrada a presente averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 24 de março de 2021, em Guarulhos/SP, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior, a cédula de crédito imobiliário integral e cartular número 1.4444.1472073-6, série número 0321, no valor de R\$ 209.500,00.

Escrevente,

(Ricardo Appolinário)

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 24/03/2025 11:19

CNM: 112540.2.0164647-03

matrícula
164.647

ficha
02

verso

112540.2.0164647-03

Guarulhos, 21 de março de 2025.

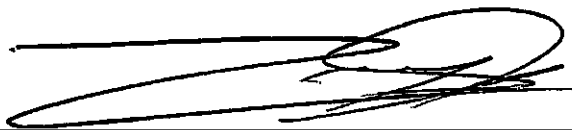
AV.05 / 164.647 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 21 de março de 2025 - Protocolo 545.372 de 22/05/2024.

Selo Digital: 112540331QE000945764CR25R

Nos termos do requerimento mencionado na AV.07, e conforme a certidão de valor venal 859355/2025, expedida em 25 de fevereiro de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **081.53.23.0186.01.006**.

Escrevente
Lourival Varol



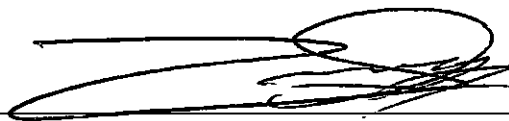
AV.06 / 164.647 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 21 de março de 2025 - Protocolo 545.372 de 22/05/2024.

Selo Digital: 112540331BI000945766AF255

Nos termos do requerimento mencionado na AV.07, instruído da autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmada em 07 de março de 2025, em Florianópolis/SC, é feita a presente averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, averbada sob o número 04, em razão da consolidação da propriedade, a qual não foi objeto de transferência a terceiros, tendo sido extraviada, conforme declarado expressamente pela credora fiduciária.

Escrevente
Lourival Varol



AV.07 / 164.647 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 21 de março de 2025 - Protocolo 545.372 de 22/05/2024

Selo Digital: 112540331GF000945767BG25T

continua na ficha 03

CNM: 112540.2.0164647-03

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: 11.254-0

matrícula
164.647

ficha
03

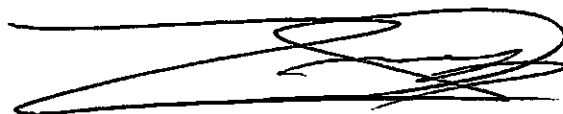
CNM

112540.2.0164647-03

Guarulhos, 21 de março de 2025.

Nos termos do requerimento de 24 de fevereiro de 2025, firmado em Florianópolis/SC, após intimação dos devedores fiduciantes **LUCIA FERREIRA DE BRITO CARMO** e seu cônjuge **THIAGO MENDES DO CARMO**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7º e 26-A, §1º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA 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\$ 311.097,38. Valor Venal R\$ 202.743,85.

Escrevente
Lourival Varol



Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 24/03/2025 11:19

V

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 6 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 164647, do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão 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, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 21 de março de 2025.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

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



1125403C3GM000945765UB25X

PROTOCOLO: 545372

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, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).