



Protocolo: 545430 - Matrícula: 167382 - Pág.: 1 de 7

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: 112540.2.0167382-43

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
167.382

ficha
01

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

M. 155.776 - Ap. 95 - Bloco 01 - Fcp 77

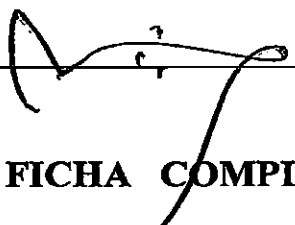
IMÓVEL: Apartamento 95, que no projeto aprovado é localizado no 9º pavimento do **Bloco 01**, integrante do empreendimento "**Jardins de Guarulhos**", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 41,590m², área comum construída de divisão proporcional de 8,159m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 26,400m², perfazendo a área total construída de 49,749m² e a fração ideal de 0,001926 no terreno e demais coisas comuns. A utilização da área de estacionamento do condomínio dá-se conforme regulação da convenção condominial.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.31.0046.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, 61, 1.º andar, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.09 em 04/09/2018 e Incorporação Imobiliária pelo R.10 em 01/01/2018, ambos na Matrícula 155.776. Guarulhos, 21 de maio de 2019.

Selo Digital: 112540311PL000092615TB196

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.01 - ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.

Selo Digital: 112540331EK000092616NT19T

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que, até a averbação da construção e registro da

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 26/03/2025 15:58
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico - Comarcas

saec

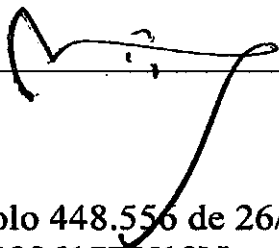
CNM: 112540.2.0167382-43

matrícula
167.382

ficha
01

verso

instituição e especificação do condomínio, a presente refere-se à fração ideal de terreno e aos direitos correspondentes à unidade autônoma em construção especificados na descrição retro.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.

Selo Digital: 112540331AM000092617TV19N

A) Conforme a AV.03 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Reserva Legal** de 4.789,00m².

B) Conforme a AV.04 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Preservação Permanente – APP** de 2.440,63m².

C) Conforme a AV.11 da Matrícula 155.776, feita em 01/11/2018, o empreendimento **“Jardins de Guarulhos”** foi submetido **Regime de Afetação**, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo artigo 53 da Lei 10.931/04, por meio dos quais o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

D) Conforme o R.13 da Matrícula 155.776, feito em 11/02/2019, pela escritura pública lavrada em 11 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.222, às páginas 69/74, sobre o imóvel objeto desta Matrícula foi instituída em favor

segue na ficha 02

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 26/03/2025 15:58
M. 155.776 - Ap. 95 - Bloco 01 - Fcp 77
Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

onr

CNM: 112540.2.0167382-43

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

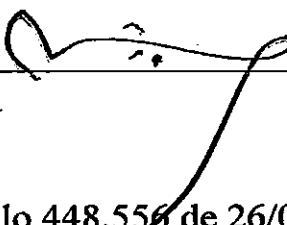
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.382

ficha
02

M. 155.776 - Ap. 95 - Bloco 01 - Fcp 77

do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO - SAAE, uma **Servidão de Passagem de Linhas de Tubulação de Esgoto (non-aedificandi)**, a título gratuito, com uma área de 334,59m².

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.03 - TRANSPORTE

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.

Selo Digital: 112540331PL000092618JI19R

Conforme o R.14 da Matrícula 155.776, feito em 21/02/2019, a fração ideal do terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com outras unidades dos blocos 01 e 02, foi **HIPOTECADA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.413.402,59.

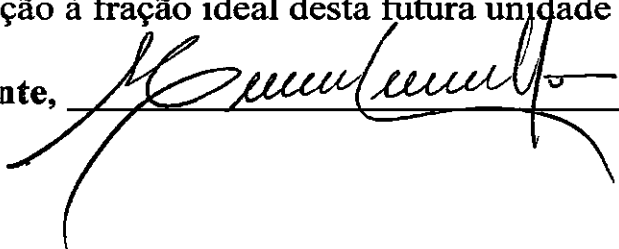
Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 06 de fevereiro de 2020 - Protocolo 461.183 de 29/01/2020.

Selo Digital: 112540331LI000194549VI201

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto da averbação número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal desta futura unidade autônoma.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico - Comercializado

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 26/03/2025 15:58

www.registradores.onr.org.br

SAPEC

CNM: 112540.2.0167382-43

matrícula
167.382

ficha
02

verso

M.155.776 - Ap 95 - Ficha Complementar: 77

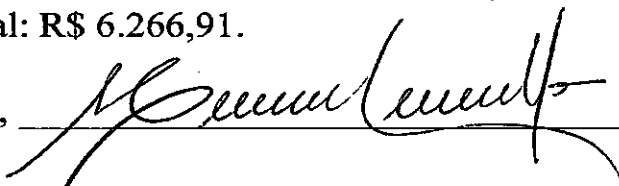
R.05 - COMPRA E VENDA

Em 06 de fevereiro de 2020 - Protocolo 461.183 de 29/01/2020.

Selo Digital: 112540321KW000194551VL200

Pelo instrumento particular número 8.7877.0740917-2, firmado em 19 de dezembro de 2019, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, NIRE 35300357469, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 21.454,00, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 129.055,58) a **CLEISON DE LIMA ARAUJO**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de passageiros, RG 54791339-SSP/SP, CPF 469.391.898-90, residente e domiciliado neste Município, na Estrada do Sacramento, 834, Cidade Tupinamba. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **CINTIA TELINI STEFANI**, CPF 177.867.358-95. Valor Venal Proporcional: R\$ 6.266,91.

Escrevente,



(Sidney Corrêa Leonello)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 06 de fevereiro de 2020 - Protocolo 461.183 de 29/01/2020.

Selo Digital: 112540321RV000194552SS20A

Pelo instrumento particular mencionado no R.05 o proprietário **CLEISON DE LIMA ARAUJO**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 119.409,58, (valor da transação R\$ 150.509,58, sendo R\$ 27.347,89 com recursos próprios, R\$ 914,11 referente a conta vinculada do

segue na ficha 03

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 26/03/2025 15:58

CNM: 112540.2.0167382-43

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
167.382

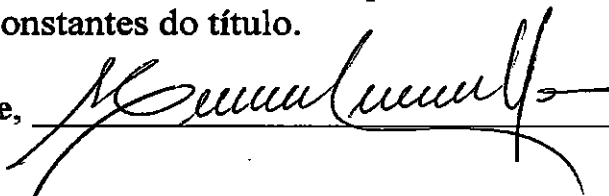
ficha
03

ficha complementar

M.155.776 - Ap 95 - Ficha Complementar: 77

FGTS, R\$ 2.838,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 119.409,58 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira em 20/01/2020. Juros: taxa nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, sendo de R\$ 772,84 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\$ 155.500,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,



(Sidney Corrêa Leonello)

AV.07 / 167.382 - CONCLUSÃO DA OBRA

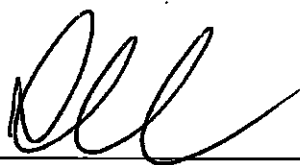
Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540331UW000411328TB218

À vista da averbação número 19, da Matrícula 155.776, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**JARDINS DE GUARULHOS**", situado na Avenida José Brumatti, 2.856, estando a instituição e especificação registrada sob número 20, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.520, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 222, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 167.382, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza



continua no verso

CNM: 112540.2.0167382-43

matrícula
167.382

ficha
03

verso

ficha complementar

R.08 / 167.382 - ATRIBUIÇÃO

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540321NE000411330WD21E

Pelo requerimento datado de 18 de julho de 2021, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 20, na Matrícula 155.776, foi atribuída ao devedor fiduciante **CLEISON DE LIMA ARAUJO**, já qualificado, pelo valor de R\$ 129.055,58, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza



AV.09 / 167.382 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

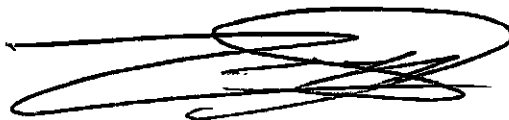
Em 26 de março de 2025 - Protocolo 545.430 de 23/05/2024

Selo Digital: 112540331HU000947528EO25W

Nos termos do requerimento de 06 de dezembro de 2024, firmado em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **CLEISON DE LIMA ARAUJO**, já qualificado, 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 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\$ 161.871,91. Valor Venal R\$ 161.871,91.

Escrevente

Lourival Varol



Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 26/03/2025 15:58
www.registradores.onr.org.br
Certificado emitido pelo SRT
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado
saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 167382, 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, 26 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 31/08/1973, 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/>



1125403C3CG000947529ON25Q

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).