

matrícula
167.687ficha
01**Guarulhos, 21 de maio de 2019.**

IMÓVEL: Apartamento 36, que no projeto aprovado é localizado no 3.º pavimento do **Bloco 05**, integrante do empreendimento "**Jardins de Guarulhos**", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional de 7,898m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,557m², perfazendo a área total construída de 48,128m² e a fração ideal de 0,001865 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/ME 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: 112540311WI000093269SC190

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: 112540331YP000093270FB195

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

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

matrícula
167.687ficha
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: 112540331TQ000093271LD192

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.

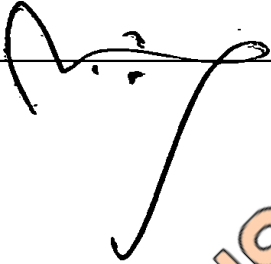
D) Conforme o R.13 da Matrícula 155.776, feito em 11/02/2019, pela escritura pública lavrada em 11 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.222, às páginas 69/74, sobre o imóvel objeto desta Matrícula foi instituída em favor

segue na ficha 02

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

matrícula
167.687ficha
02

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)

R.03 - HIPOTECA

Em 15 de outubro de 2019 - Protocolo 454.741 de 12/09/2019, reingresso em 09/10/2019.

Selo Digital: 112540321GO0001521281C19S

Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, número 8.7877.0663266-88, firmado em 27 de agosto de 2019, em São Paulo/SP, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu em **primeira, única e especial HIPOTECA** as frações ideais do terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**JARDINS DE GUARULHOS**", quais sejam, **BLOCO 05** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e **BLOCO 06** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, nas quais se inclui a fração ideal de terreno que corresponderá esta futura unidade autônoma, 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

segue no verso

matrícula
167.687ficha
02

verso

Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 19.539,686,73**, decorrente da abertura de crédito para construção das futuras unidades suprarreferidas, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 02 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, aplicáveis na forma do título. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, foi atribuído à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais o valor de **R\$ 27.104.000,00**. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 1125403C3YH000163643DG19F

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 do registro número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal desta futura unidade autônoma.

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 112540321XW000163644OH199

segue na ficha 03

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

matrícula
167.687ficha
03

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

Pelo instrumento particular número 8.7877.0670344-1, firmado em 30 de setembro de 2019, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 do Programa Minha Casa Minha Vida, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 20.826,54, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 122.869,60) a **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de vendas, RG 40697634-SSP/SP, CPF 362.077.208-81, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba/SP, na Rua Marcelino Fernandez, 887, Vila Monte Belo. A vendedora foi representada pela procuradora **CINTIA TELINI STEFANI**, CPF 177.867.358-95. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 20.927,00 com recursos próprios; R\$ 1.954,78 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 9.759,00 valor do desconto do FGTS; R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento. Valor Venal (proporcional): R\$ 5.964,72.

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 112540321GG000163645AM19P

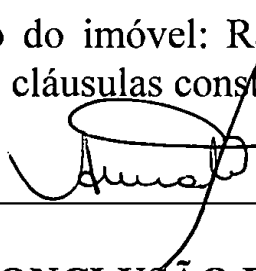
Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 111.055,36, (valor da transação R\$ 143.696,14, sendo R\$ 20.927,00 com recursos próprios, R\$ 1.954,78 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 9.759,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 111.055,36 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

segue no verso

matrícula
167.687ficha
03

verso

em 05/11/2019. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 616,48 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\$ 152.500,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Anna Victória Antunes Melo)

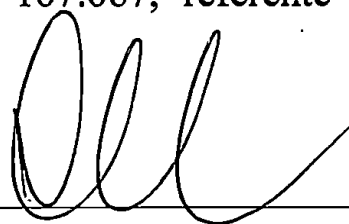
AV.07 / 167.687 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331EH000412247PY21E

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 167.687, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

**R.08 / 167.687 - ATRIBUIÇÃO**

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

Selo Digital: 112540321PS000412249MV21N

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,

continua na ficha 04

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

matricula

167.687

ficha

04

foi atribuída ao devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 122.869,60, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.687 - PENHORA

Em 06 de fevereiro de 2025 - Protocolo 553.797 de 10/10/2024.

Selo Digital: 112540331DH000925001DT254

Nos termos da certidão eletrônica datada de 09 de outubro de 2024, relativa ao auto ou termo da penhora de 21/08/2024, nos autos da Execução Civil 1012209-54.2024.8.26.0224, da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por **JARDINS DE GUARULHOS**, CNPJ 44.028.582/0001-90, em face do devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, CPF 362.077.208-81, foi penhorado o direito de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 3.299,65, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente

Ricardo Tsuyoshi Hayasida