



Valide aqui este documento
Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 1 de 9

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: 112540.2.0165827-52

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
165.827

ficha
01

Guarulhos, 04 de fevereiro de 2019.

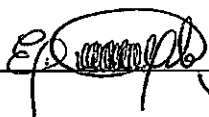
IMÓVEL: Apartamento 201, que no projeto aprovado é localizado no 2º pavimento do Bloco 10, integrante do empreendimento denominado "Residencial Bosque das Águas", situado na Estrada do Elenco, 4.045, bairro do Bananal, em Guarulhos/SP, que possui as áreas de divisão não proporcional: privativa coberta padrão de 43,53m², privativa descoberta real de 00,00m², privativa total real de 43,53m², e áreas de divisão proporcional: comum coberta de 5,4369m², comum descoberta de 1,3703m², comum total real de 6,8072m², com a área total da unidade de 50,3372m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001973087 no terreno e nas coisas comuns.

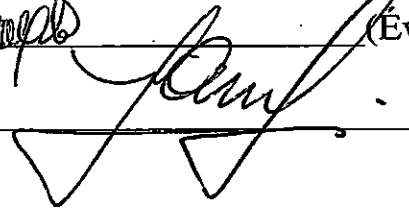
INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 063.21.40.0071.01.000 / 063.21.40.0071.02.000 / 063.21.40.0071.03.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: EMCCAMP INCORPORAÇÃO SP01 SPE LTDA., CNPJ/MF 28.768.747/0001-03, com sede na Estrada do Elenco, 4.045, bairro do Bananal, em Guarulhos/SP.

REGISTRO ANTERIOR: I) Aquisição pelo R.10 da Matrícula 90.856, em 07/11/2017, que originou a Matrícula 155.151; e II) Incorporação Imobiliária pelo R.05 da Matrícula 155.151, em 01/08/2018. Guarulhos, 04 de fevereiro de 2019.

Selo Digital: 112540311JL000053318AO19H

Escrevente,  (Ewerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

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

Em 04 de fevereiro de 2019 - Protocolo 443.557 de 20/12/2018, reingresso em 17/01/2019.

Selo Digital: 112540331VU000053319BG19U

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0165827-52

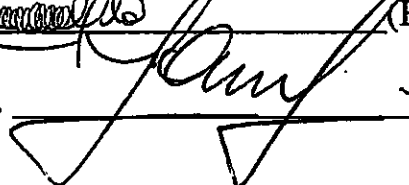
matrícula
165.827

ficha
01

verso

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 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,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.02 - REMISSÃO

Em 04 de fevereiro de 2019 - Protocolo 443.557 de 20/12/2018, reingresso em 17/01/2019.

Selo Digital: 112540331AA000053320WB19R

A) Conforme a AV.03 da Matrícula 155.151, feita em 10/07/2018, consta a existência de uma **Área de Preservação Permanente – APP** com a área de 16.200,29m²; B) Conforme a AV.04 da Matrícula 155.151, feita em 10/07/2018, constam a existência de duas Áreas Verdes, sendo a **ÁREA VERDE I** com área de 3.879,69m²; e **ÁREA VERDE II** com área de 6.188,62 m²; e C) Conforme a AV.06 da Matrícula 155.151, feita em 01/08/2018, a proprietária e incorporadora EMCCAMP INCORPORAÇÃO SP01 SPE LTDA, já qualificada, submeteu o empreendimento denominado “Residencial Bosque das Águas” ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo artigo 53 da Lei 10.931/04, pelo que o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6KK-6RBAS-2GHBH-7FEBE>

M. 155.151 - Ap. 201 - Bloco 10 - Fcp 177 pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 3 de 9

CNM: 112540.2.0165827-52

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
165.827

ficha
02

Escrevente Substituto,

(Álvaro César Capistrano)

R.03 - HIPOTECA

Em 04 de fevereiro de 2019 - Protocolo 443.557 de 20/12/2018, reingresso em 17/01/2019

Selo Digital: 112540321QK000053321WU19H

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, firmado em 19 de novembro de 2018, em São Paulo-SP, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **EMCCAMP INCORPORAÇÃO SP01 SPE LTDA**, já qualificada, deu em **primeira, única e especial HIPOTECA** a fração ideal do terreno que corresponderá à esta futura unidade autônoma e as 231 futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL BOSQUE DAS ÁGUAS**", que são: **BLOCO 01**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, **BLOCO 02**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 03**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 04**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 05**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404; **BLOCO 06**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 07**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 08**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 09**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 10**: 101, 102, 103, 104, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 11**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504; **BLOCO 12**: 101, 102, 103, 104, 201, 202,

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0165827-52

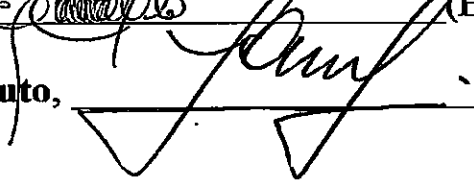
matrícula
165.827

ficha
02

verso

203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 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\$ 18.000.000,00**, decorrente da abertura de crédito para construção das unidades suprarreferidas, que será paga no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do 1º (primeiro) dia subsequente à data prevista no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária na forma do título. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica atribuído ao imóvel proporcional o valor de R\$ 36.532.000,00. Origem dos recursos: FGTS. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

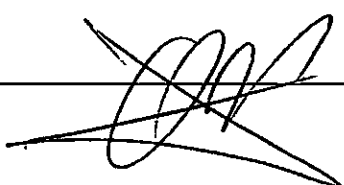
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 15 de agosto de 2019 - Protocolo 452.958 de 02/08/2019.

Selo Digital: 112540331MX000133349CG198

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,  (Cláudio Roberto da Silva)

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6KK-6RBAS-2GHBH-7FEBE>

M. 155.151 - Ap. 201 - Bloco 10 - Fcp 177 pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CNM: 112540.2.0165827-52

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
165.827

ficha
03

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 15 de agosto de 2019 - Protocolo 452.958 de 02/08/2019.

Selo Digital: 112540321DX000133350WD19W

Pelo instrumento particular número 8.7877.0619199-8, firmado em 05 de julho de 2019, em Guarulhos/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 **EMCCAMP INCORPORAÇÃO SP01 SPE LTDA**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 21.703,92, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 111.296,08) a **RODRIGO ARAUJO APOLINARIO**, brasileiro, solteiro, maior, agente de viagem e guia de turismo, RG 354365927-SSP/SP, CPF/MF 388.077.388-21, residente e domiciliado neste Município, na Rua Palmeira, 570, Cidade Soberana. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. Valor Venal Proporcional: R\$ 4.844,11.

Escrevente,

(Cláudio Roberto da Silva)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 15 de agosto de 2019 - Protocolo 452.958 de 02/08/2019.

Selo Digital: 112540321OI000133351KL19H

Pelo instrumento particular mencionado no R. 05, o proprietário **RODRIGO ARAUJO APOLINARIO**, 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\$ 105.317,80, (valor da transação R\$ 133.000,00, sendo R\$ 7.808,82 com recursos próprios, R\$ 8.596,38 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 11.277,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 105.317,80 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 05/08/2019. Juros:

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0165827-52

matrícula
165.827

ficha
03

verso

taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 584,03 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\$ 133.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

AV.07 / 165.827 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 08 de abril de 2021 - Protocolo 479.992 de 11/03/2021

Selo Digital: 112540331JJ000342160TO21Q

À vista da averbação número 16, da Matrícula 155.151, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**RESIDENCIAL BOSQUE DAS ÁGUAS**", situado na Estrada do Elenco, 4.045, estando a instituição e especificação registrada sob número 17, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.455, 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 165.827, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

R.08 / 165.827 - ATRIBUIÇÃO

Em 08 de abril de 2021 - Protocolo 479.992 de 11/03/2021

Selo Digital: 112540321BO000342162IQ217

Pelo requerimento datado de 22 de setembro de 2020, 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 17, na Matrícula 155.151, foi atribuída ao devedor fiduciante **RODRIGO ARAUJO APOLINARIO**, já qualificado, pelo valor de R\$ 111.296,08, com a

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6KK-6RBAS-2GHBH-7FEBE>

M.155.151 - Ap. 201 - Bloco 10 - Fcp 177 pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 7 de 9

CNM: 112540.2.0165827-52

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2ª 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	ficha
165.827	04

propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

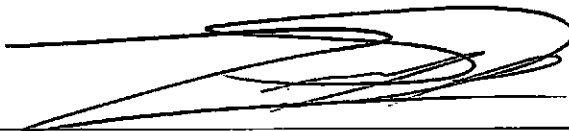
AV.09 / 165.827 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 30 de outubro de 2024 - Protocolo 545.820 de 29/05/2024, reingresso em 04/07/2024.

Selo Digital: 112540331UJ000883398QX24I

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 5276907/2024, expedida em 26 de setembro de 2024, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **063.21.40.0071.10.005**.

Escrevente
Lourival Varol



AV.10 / 165.827 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 30 de outubro de 2024 - Protocolo 545.820 de 29/05/2024

Selo Digital: 112540331RF000883400PU24M

Nos termos do requerimento de 11 de setembro de 2024, firmado em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **RODRIGO ARAUJO APOLINARIO**, 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\$ 138.303,64. Valor Venal R\$ 55.156,17.

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545820 - Matrícula: 165827 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0165827-52

matrícula

165.827

ficha

04

verso

112540.2.0165827-52

Guarulhos, 30 de outubro de 2024.

Escrevente

Lourival Varol

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6KK-6RBAS-2GHBH-7FEBE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 165827, 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 11/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 30 de outubro de 2024.

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/>



1125403C3CB000883399FV24K

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L6KK-6RBAS-2GHHB-7FEBE>