



Valide aqui este documento Protocolo: 577468 - Matrícula: 176951 - 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: 112540.2.0176951-48

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
176.951

ficha
01

Guarulhos, 13 de julho de 2023.

ficha complementar
M.115.173 - Ap.2004 - Ficha Complementar: 270

IMÓVEL: Apartamento **2004**, que no projeto aprovado é localizado no 20º pavimento, integrante do empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", situado na Rua do Rosário, 353, e Rua Bom Jesus, no loteamento denominado **Vila Bom Jesus**, bairro do Macedo, em Guarulhos/SP, com a área privativa coberta de 39,060m², a área de uso comum de divisão não proporcional coberta de 16,110m², a área descoberta de 2,210m², a área comum de divisão proporcional coberta de 9,710m², a área descoberta de 8,579m², a área total coberta e descoberta de 75,669m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,0027797, e a fração ideal no terreno de 0,0027797, com direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de veículo de passeio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.20.70.1347.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, CNPJ 17.855.391/0001-29, NIRE 35.227.436.503, com sede em São Paulo/SP, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição em 10 de janeiro de 2014, pelo R.04, e Incorporação Imobiliária registrada sob o R.10, ambos da Matrícula 115.173. Guarulhos, 13 de julho de 2023.

Selo Digital: 112540311NM000695813QP23L

Escrevente
Gabriel Olivotto Ramos Maltez

Escrevente Substituto
Álvaro César Capistrano

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

Em 13 de julho de 2023 - Protocolo 527.837 de 28/06/2023.

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0176951-48

matrícula
176.951

ficha
01

verso

ficha complementar

M.115.173 - Ap.2004 - Ficha Complementar: 270

Selo Digital: 112540331UJ000695814WT23Q

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 221 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

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

AV.02 - REMISSÕES

Em 13 de julho de 2023 - Protocolo 527.837 de 28/06/2023.

Selo Digital: 112540331YR000695815JV23H

I- Conforme a AV.11, da Matrícula 115.173, em 05 de janeiro de 2021, nos termos do requerimento datado de 27 de novembro de 2020, firmado neste Município, pela proprietária e incorporadora **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, consignou-se que o empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, incluídos pela Lei 10.931/04, pelo qual 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 a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes;

II- Conforme o R.12, da Matrícula 115.173, em 18 de março de 2021, nos termos da Cédula de Crédito Bancário 1016084930, emitida em 30 de novembro

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

Documento gerado oficialmente 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: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 3 de 9

CNM: 112540.2.0176951-48

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
176.951

ficha
02

ficha complementar

M.115.173 - Ap.2004 - Ficha Complementar: 270

de 2020, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 10.931/2004, a proprietária e incorporadora **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, deu em **primeira e especial hipoteca** a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais 324 frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, do empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", em favor do credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$ 42.000.000,00.

Escrevente

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

AV.03 - REMISSÃO

Em 14 de setembro de 2023 - Protocolo 532.105 de 12/09/2023.

Selo Digital: 112540331GQ000721629NG23M

I) Conforme a AV.15, da Matrícula 115.173, feita em 12 de setembro de 2023, nos termos do requerimento datado de 30 de agosto de 2023, firmado em São Paulo/SP, por **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, conforme Ofício 082/2023/IRAR, datado de 23 de maio de 2023, e Termo de Reabilitação Para o Uso Declarado número 2229/2023, datado de 23 de maio de 2023, expedidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, assinados digitalmente por André Perandin de Melo, Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, conforme disposto no artigo 27, inciso II, da Lei Estadual 13.577/2009 e no artigo 54, § 2º, do Decreto Estadual 59.263/2013, o terreno no qual será edificado o empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", onde está localizado o imóvel objeto desta ficha complementar, foi contaminado por metais e etenos clorados. Com base na Informação Técnica número 007/2023/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB.071729/2021-72, foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

Documento gerado oficialmente 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: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0176951-48

matrícula 176.951 dign. 176.951	ficha 02 verso
--	-----------------------------

ficha complementar
M.115.173 - Ap. 2004 - Ficha Complementar: 270

de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000:

344.849 mE; 7.403.865 mS;

344.883 mE; 7.403.869 mS;

344.887 mE; 7.403.831 mS;

344.850 mE; 7.403.831 mS;

Profundidade: 5 metros; e

II) Conforme a AV.16, da Matrícula 115.173, feita em 12 de setembro de 2023, a proprietária e incorporadora PINHAL INCORPORADORA LTDA, promoveu a substituição da Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento "CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA".

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.04 / 176.951 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 01 de dezembro de 2023 - Protocolo 534.477 de 26/10/2023, reingresso em 16/11/2023.

Selo Digital: 112540331IC000748071TG231

À vista da averbação número 18, da Matrícula 115.173, foi **concluída** a edificação do empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", situado na Rua do Rosário, 353, estando a instituição e especificação registrada sob o R.19, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.848, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 223.6, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 176.951, referente à unidade autônoma já construída.

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

Documento gerado oficialmente 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: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 5 de 9

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
176.951

ficha
03

CNM
112540.2.0176951-48

Guarulhos, 01 de dezembro de 2023.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.05 / 176.951 - RETIFICAÇÃO

Em 01 de dezembro de 2023 - Protocolo 536.331 de 01/12/2023.

Selo Digital: 112540331TN000748916PU23T

Com fundamento na alínea "a", do inciso I, do artigo 213, da Lei 6.015/73, é feita a presente para consignar que o número correto desta matrícula constante na ficha 02-verso é **176.951**, e não como constou.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

Escrevente Substituta

Vivian Ribeiro Prado

AV.06 / 176.951 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 03 de junho de 2025 - Protocolo 565.841 de 19/05/2025.

Selo Digital: 112540331NS000970991DS25E

Nos termos do instrumento particular firmado em 31 de julho de 2024, pelo credor BANCO ITAÚ S/A, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** objeto da AV.02, item II, (contrato 1016084930), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente

Lucas Santos de Sousa

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

Documento gerado oficialmente 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: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 6 de 9

matrícula
176.951

ficha
03

CNM
112540.2.0176951-48

Guarulhos, 16 de junho de 2025.

AV.07 / 176.951 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 16 de junho de 2025 - Protocolo 565.840 de 19/05/2025, reingresso em 04/06/2025.

Selo Digital: 112540331QF000975940EM25Y

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, e conforme a certidão de valor venal 2141830/2025, expedida em 29/05/2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **084.20.70.1347.01.270**.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

R.08 / 176.951 - COMPRA E VENDA

Em 16 de junho de 2025 - Protocolo 565.840 de 19/05/2025, reingresso em 04/06/2025.

Selo Digital: 112540321QH000975942BP25R

Pelo instrumento particular firmado em 16 de abril de 2025, nos termos do artigo 38, da Lei 9.514/97, a proprietária **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 393.308,24, a **SAIJAJIN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 35.750.281/0001-84, NIRE 35.300.545.991, com sede neste Município, na Avenida Salgado Filho, 2.120, Sala 2122 C, Centro. A vendedora foi representada por seu administrador **MAURO ALBERTO**, CPF 045.916.248-97 e pela procuradora **VALÉRIA BRAGA PRADO DE SOUZA**, CPF 257.121.698-86. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 81.547,43 com recursos próprios e R\$ 311.760,81 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 209.832,04.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

Documento gerado oficialmente 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: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 7 de 9

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
176.951

ficha
04

CNM
112540.2.0176951-48

Guarulhos, 16 de junho de 2025.

R.09 / 176.951 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 16 de junho de 2025 - Protocolo 565.840 de 19/05/2025, reingresso em 04/06/2025.

Selo Digital: 112540321MG000975943HA25N

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, a proprietária **SAIYAJIN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 311.760,81, que será paga no prazo de 298 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/05/2025, sendo de R\$ 3.619,69 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 404.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

AV.10 / 176.951 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 24 de agosto de 2026 - Protocolo 577.468 de 05/12/2025.

Selo Digital: 112540331RH001149507MB26D

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 07111-080.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.11 / 176.951 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 24 de agosto de 2026 - Protocolo 577.468 de 05/12/2025

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

Documento gerado oficialmente 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: 577468 - Matrícula: 176951 - Pág.: 8 de 9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DB45Z-2U6NN-BCFL4-XB99Z>

matricula	ficha	CNM
176.951	04	112540.2.0176951-48
	verso	

Guarulhos, 24 de agosto de 2026.

Selo Digital: 112540331GG001149509XK263

Nos termos do requerimento de 14 de julho de 2026, após intimação da devedora fiduciante **SAIYAJIN INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S/A**, já qualificada, 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 **PINHAL INCORPORADORA LTDA.**, 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\$ 425.927,49. Valor Venal R\$ 254.259,87.

Escrevente

Ricardo Appolinário

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **176951 (112540.2.0176951-48)**, 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, 24 de agosto 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\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,60
Registro Civil	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 2,21
Ministério Público	R\$: 2,12
Total	R\$: 75,05

PEDIDO Nº 577468

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



1125403C3YY001149508VS260

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).