Valide aqui este documento

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: 112540.2.0182467-87

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	*ficha*	
182.467	**01**	**Guarulhos, 23 de junho de 2022.**

ficha complementar

M.166.392 - Ap.46 - Torre 1 - Ficha Complementar: 42

IMÓVEL: Apartamento 46 (tipo b), que no projeto aprovado é localizado no 4° pavimento, da Torre 1, integrante do empreendimento **"PRIME LAGO DOS PATOS"**, situado na Rua Santo Antônio, Rua Amazonas e Avenida Francisco Conde, Vila Rosália, em Guarulhos/SP, com a área construída de uso privativo de 34,470m², a área de uso comum coberta padrão de 7,436m², a área de uso comum coberta padrão diferente ou descoberta de 6,383m², a área de uso comum descoberta proporcional de 5,498m², a área de uso comum total de 19,317m², a área real total de 53,787m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,291881%, e a fração ideal correspondente a 9,779m² de terreno e nas demais áreas de uso comum.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 083.33.63.0152.00.000 / 083.33.63.0243.00.000/ 083.33.63.0305.00.000.

PROPRIETÁRIA: PRD-002 CONDE GRU EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 30.549.259/0001-57 NIRE 35235260168, com sede na Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, 1.367, sala N, Parque Renato Maia, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Incorporação Imobiliária registrada sob o R.02, da Matrícula 166.392. Guarulhos, 23 de junho de 2022.

Selo Digital: 112540311YW000536457QL227

Escrevente
Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0182467-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

matrícula **182.467** | ficha **01** verso

ficha complementar

M.166.392 - Ap. 46 - Torre 1 - Ficha Complementar: 42

AV.01 - **ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA**
Em 23 de junho de 2022 - Protocolo 507.526 de 21/06/2022.
Selo Digital: 112540331LJ000536458SJ226

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
Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

AV.02 - **REMISSÃO**
Em 23 de junho de 2022 - Protocolo 507.526 de 21/06/2022.
Selo Digital: 112540331RW000536459WQ22X

Conforme a AV.03, da Matrícula 166.392, em 30 de julho de 2021, e nos termos da declaração datada de 20 de dezembro de 2019, a proprietária e incorporadora **PRD-002 CONDE GRU EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, submeteu a incorporação do empreendimento "**PRIME LAGO DOS PATOS**" ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964, 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 à

segue na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0182467-87

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	*ficha*
182.467	02

ficha complementar

M.166.392 - Ap. 46 - Torre 1 - Ficha Complementar: 42

consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente
Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

AV.03 - **TRANSPORTE**
Em 23 de junho de 2022 - Protocolo 507.526 de 21/06/2022.
Selo Digital: 112540331AW000536460RA22F

Conforme o R.04, da Matrícula 166.392, em 29 de abril de 2022, e nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, número 1.7877.0150979-7, firmado em 13 de janeiro de 2022, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei 4.380/64 e do artigo 38, da Lei 9.514/97, a proprietária e incorporadora **PRD-002 CONDE GRU EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, deu em hipoteca a fração ideal de terreno correspondente à integralidade das **295** futuras unidades autônomas do empreendimento **"PRIME LAGO DOS PATOS"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o R.2 da Matrícula 166.392, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53.5.0000038-1, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, para garantia da dívida, no valor de R$ 23.961.252,00, decorrente da abertura de crédito para a construção do empreendimento imobiliário "PRIME LAGO DOS PATOS". As partes subordinaram-se às demais condições e cláusulas constantes no título e no registro.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0182467-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

matrícula **182.467** | ficha **02** verso

ficha complementar

M.166.392 - Ap. 46 - Torre 1 - Ficha Complementar: 42

Escrevente
Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

AV.04 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 04 de julho de 2022 - Protocolo 507.230 de 15/06/2022.
Selo Digital: 112540331UL000541100JA228

Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.05, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto da AV.03 considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal correspondente a esta futura unidade.

Escrevente
Ricardo Appolinário

R.05 - **COMPRA E VENDA**
Em 04 de julho de 2022 - Protocolo 507.230 de 15/06/2022.
Selo Digital: 112540321UJ000541102DJ22V

Pelo instrumento particular número 8.7877.1346989-0, firmado em 31 de março de 2022, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações posteriores), a proprietária **PRD-002 CONDE GRU EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R$ 24.401,25, (sendo de R$ 165.598,75 o valor atribuído à acessão) a **FERNANDA APARECIDA SANTOS ALVES**, brasileira, solteira, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG 456244438-SSP/SP, CPF 423.723.288-32, residente e domiciliado neste Município, na Rua Jaime de

segue na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0182467-87

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 **182.467** | *ficha* **03**

ficha complementar

M.166.392 - Ap. 46 - Torre 1 - Ficha Complementar: 42

Oliveira, 44, Portal Dos Gramados. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. Valor Venal Proporcional: R$ 12.784,23.

Escrevente
Ricardo Appolinário

R.06 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 04 de julho de 2022 - Protocolo 507.230 de 15/06/2022.
Selo Digital: 112540321FJ000541103PB22T

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, a proprietária **FERNANDA APARECIDA SANTOS ALVES**, já qualificada, alienou fiduciariamente a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, 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$ 101.152,12, (valor da transação R$ 190.000,00, sendo R$ 79.774,72 com recursos próprios, R$ 1.415,16 referente a conta vinculada do FGTS, R$ 7.658,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R$ 101.152,12 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 02/05/2022, sendo de R$ 566,76 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 209.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
Ricardo Appolinário

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0182467-87

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

matrícula **182.467** | ficha **03** verso

112540.2.0182467-87
Guarulhos, 18 de setembro de 2025.

ficha complementar

AV.07 / 182.467 - **REMISSÃO**
Em 18 de setembro de 2025 - Protocolo 570.309 de 06/08/2025, reingresso em 27/08/2025.
Selo Digital: 112540331NE001012026QD256

Conforme AV.06, da Matrícula 166.392, feita nesta data, nos termos do requerimento mencionado no R.10 daquela matrícula, e conforme a certidão de valor venal 3326285/2025, expedida em 14 de agosto de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma: a) é cadastrada em área maior sob o número **083.33.63.0152.00.000**; b) possui o Código de Endereçamento Postal - CEP: **07070-010**; e c) integra a circunscrição deste Registro desde **01 de janeiro de 1977**.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.08 / 182.467 - **CONCLUSÃO DA OBRA**
Em 18 de setembro de 2025 - Protocolo 570.309 de 06/08/2025, reingresso em 27/08/2025.
Selo Digital: 112540331QX001012028HW25J

À vista da averbação número 09, da Matrícula 166.392, **foi concluída** a edificação do empreendimento **"PRIME LAGO DOS PATOS"**, situado na Avenida Francisco Conde, 361, com Rua Santo Antônio e Rua Amazonas, estando a instituição e especificação registrada sob o R.10, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 5.131, 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 182.467, referente à unidade

continua na ficha 04

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

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	*ficha*	*CNM*
182.467	**04**	**112540.2.0182467-87**

Guarulhos, 18 de setembro de 2025.

autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.09 / 182.467 - **ATRIBUIÇÃO**
Em 18 de setembro de 2025 - Protocolo 570.309 de 06/08/2025, reingresso em 27/08/2025.
Selo Digital: 112540321AH001012029PE25P

Pelo requerimento de instituição e especificação de condomínio datado de 07 de agosto de 2025, firmado em Guarulhos/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.10, da Matrícula 166.392, foi atribuída à devedora fiduciante **FERNANDA APARECIDA SANTOS ALVES**, já qualificada, pelo valor de R$ 165.598,75, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.10 / 182.467 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 02 de outubro de 2026 - Protocolo 586.268 de 12/05/2026
Selo Digital: 112540331PH001167613BV26Q

Nos termos do requerimento datado aos 01 de setembro de 2026, firmado em Florianópolis/SC, após intimação da devedora fiduciante **FERNANDA APARECIDA SANTOS ALVES**, já qualificada, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, conforme artigo 26, §7°, 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

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

matrícula	ficha	CNM
182.467	04 verso	112540.2.0182467-87

Guarulhos, 02 de outubro de 2026.

imóvel. Base de cálculo do ITBI: R$ 223.655,05. Valor Venal Proporcional: R$ 12.018,89.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **182467 (112540.2.0182467-87)**, 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, 2 de outubro 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$: 45,88
Estado	R$: 13,04
Secretaria da Fazenda	R$: 8,92
Registro Civil	R$: 2,41
Tribunal de Justiça	R$: 3,15
Município	R$: 2,29
Ministério Público	R$: 2,20
Total	R$: 77,89

PEDIDO Nº 586268

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

1125403C3CD001167614BX26V

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV6B8-XVDN8-LF44G-9CZDX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar