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: 112540.2.0167417-35

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*
167.417	01

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

IMÓVEL: Apartamento **28**, que no projeto aprovado é localizado no 2º pavimento do **Bloco 02**, 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: 112540311HL000093643HL19E

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: 112540331WL000093644AN19G

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. 28 - Bloco 02 - Fcp 112

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec.onr

CNM: 112540.2.0167417-35

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
M. 155.776 - Ap. 28 - Bloco 02 - Rep. 112

matrícula 167.417 | 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: 112540331BF000093645LB195

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 3° 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

CNM: 112540.2.0167417-35

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*
167.417	**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)

AV.03 - **TRANSPORTE**
Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.
Selo Digital: 112540331EY000093646BU19L

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 03 de junho de 2019 - Protocolo 449.572 de 16/05/2019.
Selo Digital: 112540331SU000098645IY19E

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 (contrato 8.7877.0506723-1), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal, desta futura unidade autônoma.

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

segue no verso

M. 155.776 - Ap. 28 - Bloco 02 - Fcp 112

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

saec .onr

CNM: 112540.2.0167417-35

matrícula **167.417** | ficha **02** verso

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.05 - **COMPRA E VENDA**
Em 03 de junho de 2019 - Protocolo 449.572 de 16/05/2019.
Selo Digital: 112540321QI000098646OU19W

Pelo instrumento particular número 8.7877.0549663-9, firmado em 22 de março 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 do terreno 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$ 114.930,28) a **KAIQUE KERUBIM FELIX PAIXAO**, brasileira, solteiro, maior, militar em geral, RG 379195835-SSP/SP, CPF/MF 459.925.018-00, residente e domiciliado neste Município, na Rua Tenri, 261, apartamento 22, bloco 1a, Jardim Munhoz. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora CINTIA TELINI STEFANI, CPF/MF 177.867.358-95. Valor Venal: R$ 5.488,24 (proporcional).

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.06 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 03 de junho de 2019 - Protocolo 449.572 de 16/05/2019.
Selo Digital: 112540321FR000098647NL19R

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário a **KAIQUE KERUBIM FELIX PAIXAO**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua

segue na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
M. 155.776 - Ap. 28 - Bloco 02 - Fcp 112
Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16

CNM: 112540.2.0167417-35

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

M. 155.776 - Ap. 28 - Bloco 02 - Fcp 112

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 **167.417** | *ficha* **03**

propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R$ 109.107,36 (valor da transação R$ 136.384,28, sendo R$ 14.822,92 com recursos próprios, R$ 12.454,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto), 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 01/05/2019. Juros: taxa nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo de R$ 639,84 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, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 167.417 - **CONCLUSÃO DA OBRA**
Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.
Selo Digital: 112540331IN000411434BC21Q

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 167.417, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza _____

continua no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec.onr

CNM: 112540.2.0167417-35

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16

matrícula 167.417 | ficha 03 verso

R.08 / 167.417 - **ATRIBUIÇÃO**
Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.
Selo Digital: 112540321DI000411436RY21F

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 **KAIQUE KERUBIM FELIX PAIXAO**, já qualificado, pelo valor de R$ 114.930,28, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.417 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 26 de dezembro de 2024 - Protocolo 545.382 de 22/05/2024
Selo Digital: 112540331RD000910582FW24W

Nos termos do requerimento de 29 de novembro de 2024, após intimação do devedor fiduciante **KAIQUE KERUBIM FELIX PAIXAO**, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7° e 26-A, §1°, 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$ 161.892,51. Valor Venal R$ 161.892,51.

Escrevente
Isailda Menina de Campos

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 167417 , 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 dezembro 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

PROTOCOLO: 545382

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/

1125403C3VH000910583UH24E

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).

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5e60156d-fb49-4382-8f26-0fae3c440834

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/12/2024 11:16

Certidão emitida pelo SREI

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.org.br