

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: 112540.2.0167623-96**

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  
**167.623**

ficha  
**01**

**Guarulhos, 21 de maio de 2019.**

M. 155.776 - Ap. 66 - Bloco 04 - Fcp 318

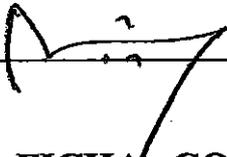
**IMÓVEL:** Apartamento **66**, que no projeto aprovado é localizado no 6.º pavimento do **Bloco 04**, integrante do empreendimento "**Jardins de Guarulhos**", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional 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/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: 112540311RR000093000VD19C

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: 112540331HQ000093001PW19V

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*

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52  
www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comunitário

saec

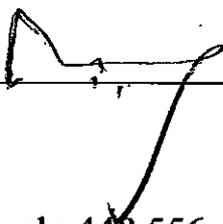
CNM: 112540.2.0167623-96

matrícula  
167.623

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: 112540331KK000093002GQ19D

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 4.789,00m<sup>2</sup>.

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 2.440,63m<sup>2</sup>.

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*

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
M. 155.776 - Ap. 66 - Bloco 04 - Fcp 318  
Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comercializado

saec

**CNM: 112540.2.0167623-96**

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

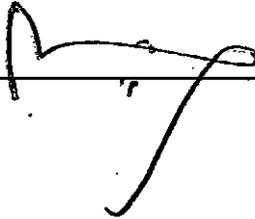
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula  
**167.623**

ficha  
**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 334,59m<sup>2</sup>.

Escrevente Substituto,



(Marco Antonio Violin)

**R.03 - HIPOTECA**

Em 03 de julho de 2019 - Protocolo 450.960 de 14/06/2019.

Selo Digital: 112540321GN000118126WE19S

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 8.7877.0593103-3, firmado em 09 de maio de 2.019, 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** todas as 88 futuras unidades autônomas do **BLOCO 04**, do empreendimento denominado "**JARDINS DE GUARULHOS**", quais sejam: 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, 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, dentre as quais se insere a fração ideal do terreno que corresponderá à presente 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 Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 9.988.272,34**, decorrente da abertura de crédito para construção das unidades do empreendimento, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 15 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização

*segue no verso*

M. 155.776 - Ap. 66 - Bloco 04 - Fcp 318

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52  
www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento  
Eletônico Comercializado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9e80cc44-7dc1-4a70-8cd7-40f7ea20f153

CNM: 112540.2.0167623-96

matrícula  
**167.623**

ficha  
**02**

verso

monetária apurada no período, aplicáveis na forma do título. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, foi atribuído à presente futura unidade autônoma, juntamente com as demais o valor de R\$ 13.552.000,00. A devedora apresentou a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

**AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.539 de 07/11/2019.

Selo Digital: 1125403C3DJ000163568TK19L

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,  (Ricardo Appolinário)

**R.05 - COMPRA E VENDA**

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.539 de 07/11/2019.

Selo Digital: 112540321SU000163569RX19B

Pelo instrumento particular número 8.7877.0659754-4, firmado em 18 de outubro 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\$ 20.768,98, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 131.731,02) a 1) **JOSE ALISSON COELHO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 54.186.762-3-SSP/SP, CPF 086.910.464-06, residente e

*segue na ficha 03*

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comercializado  
M-155196  
Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
M-155196  
Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9e80cc44-7dc1-4a70-8cd7-40f7ea20f153

**CNM: 112540.2.0167623-96**

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  
**167.623**

ficha  
**03**

M. 155.776 - Ap. 66 - Bloco 04 - Fcp 318

domiciliado neste Município, na Rua Edmar Bressam, 222, Jardim Ponte Alta I; e, 2) **EVELLYN FERREIRA BARBOSA LOPES**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 56.084.408-6-SSP/SP, CPF 450.476.688-43, residente e domiciliada neste Município, na Rua Edmar Bressam, 222, Jardim Ponte Alta. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora CINTIA TELINI STEFANI. Valor Venal Proporcional: R\$ 5.964,72.

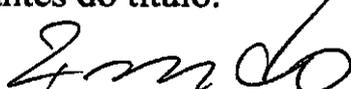
Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

**R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.539 de 07/11/2019.

Selo Digital: 112540321UY000163570WH19C

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, os proprietários 1) **JOSE ALISSON COELHO DA SILVA**, já qualificado, 2) **EVELLYN FERREIRA BARBOSA LOPES**, já qualificada, alienaram 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\$ 122.000,00, (valor da transação R\$ 152.500,00, sendo R\$ 24.379,11 com recursos próprios, R\$ 3.479,89 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 2.641,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 122.000,00 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 25/11/2019. Juros: taxa nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, sendo de R\$ 794,45 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,  (Ricardo Appolinário)

*continua no verso*

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52  
www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento  
Escritório Digitalizado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9e80cc44-7dc1-4a70-8cd7-40f7ea20f153

CNM: 112540.2.0167623-96

matrícula  
167.623

ficha  
03

verso

**AV.07 / 167.623 - CONCLUSÃO DA OBRA**

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

Selo Digital: 112540331LY000412054JR21B

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 167.623, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

**R.08 / 167.623 - ATRIBUIÇÃO**

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

Selo Digital: 112540321OR000412056WX21L

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 aos devedores fiduciantes 1) **JOSE ALISSON COELHO DA SILVA**, e 2) **EVELLYN FERREIRA BARBOSA LOPES**, já qualificados, pelo valor de R\$ 131.731,02, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

continua na ficha 04

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comercializado  
SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52

saec

**CNM: 112540.2.0167623-96**

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  
**167.623**

ficha  
**04**

CNM  
**112540.2.0167623-96**

**Guarulhos, 26 de março de 2024.**

**AV.09 / 167.623 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 26 de março de 2024 - Protocolo 529.898 de 04/08/2023

Selo Digital: 112540331TC000788315FI246

Nos termos do requerimento de 20 de fevereiro de 2024, expedido em Florianópolis/SC, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação dos devedores fiduciantes **JOSE ALISSON COELHO DA SILVA** e **EVELLYN FERREIRA BARBOSA LOPES**, já qualificados, 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\$ 157.315,37. Valor Venal R\$ 157.315,37.

Escrevente  
Lourival Varol

V

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9e80cc44-7dc1-4a70-8cd7-40f7ea20f153

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 27/03/2024 11:52  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento  
Distrito de Justiça

saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 167623, 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 março de 2024.

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 11,63
À SEC. FAZENDA	R\$: 7,96
AO SINOREG	R\$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,81
AO MUNICIPIO	R\$: 2,05
AO MP	R\$: 1,96
TOTAL	R\$: 69,47

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/>



1125403C3AT000788316UG24W

PROCOLO: 529898

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).