



Protocolo: 545363 - Matrícula: 167539 - Pág.: 1 de 8

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: 112540.2.0167539-57

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
167.539

ficha
01

Guarulhos, 14 de maio de 2019.

M. 155.776 - Ap. 72 - Bloco 03 - Fcp 234

IMÓVEL: Apartamento 72, que no projeto aprovado é localizado no 7º pavimento, do **Bloco 03**, 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.

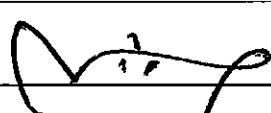
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.31.0046.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF n. 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, 61, 1º 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, 14 de maio de 2019.

Selo Digital: 112540311RP000087016DD19H

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 14 de maio de 2019 - Protocolo 448.169 de 16/04/2019.

Selo Digital: 112540331QD000087017KA19O

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do

segue no verso

CNM: 112540.2.0167539-57

matrícula
167.539

ficha
01

verso

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, Ricardo (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÕES

Em 14 de maio de 2019 - Protocolo 448.169 de 16/04/2019.

Selo Digital: 112540331SH000087018FQ19M

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.

segue na ficha 02

CNM: 112540.2.0167539-57

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

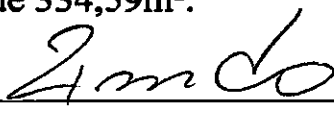
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.539

ficha
02

M. 155.776 - Ap. 72 - Bloco 03 - Fcp 234

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 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,  (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

R.03 - HIPOTECA

Em 14 de maio de 2019 - Protocolo 448.169 de 16/04/2019

Selo Digital: 112540321TI000087019LC196

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 8.7877.0553172-8, firmado em 14 de março de 2019, 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** a fração ideal do terreno que corresponderá à esta futura unidade autônoma, e as demais 87 futuras unidades autônomas do **BLOCO 03**, 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, 36, 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, 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, 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

segue no verso

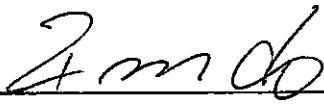
CNM: 112540.2.0167539-57

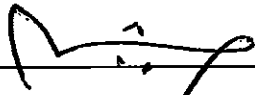
matrícula
167.539

ficha
02

verso

construção das unidades suprarreferidas, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 02 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização 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 as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 04 de julho de 2019 - Protocolo 450.586 de 06/06/2019, reingresso em 01/07/2019.

Selo Digital: 112540331RA000119549TT197

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 R.03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal, desta futura unidade autônoma.

Escrevente,  (Elaine Araújo Souza)

segue na ficha 03

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 10/03/2025 11:28
M. 155.776 - Ap. 72 - Bloco 03 - Fcp 234
Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

CNM: 112540.2.0167539-57

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
167.539

ficha
03

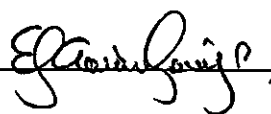
M. 155.776 - Ap. 72 - Bloco 03 - Fcp 234

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 04 de julho de 2019 - Protocolo 450.586 de 06/06/2019, reingresso em 01/07/2019.

Selo Digital: 112540321AD000119551UW19D

Pelo instrumento particular número 8.7877.0596003-3, firmado em 29 e maio 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\$ 20.768,98 (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 107.568,11) a **CARINA CARDOZO RODRIGUES KORSOKOVAS**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 520843344-SSP/SP, CPF/MF 454.688.078-23, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua João Augusto de Souza, 226, Assunção. 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\$ 5.314,41 (proporcional).

Escrevente,  (Elaine Araújo Souza)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 04 de julho de 2019 - Protocolo 450.586 de 06/06/2019, reingresso em 01/07/2019.

Selo Digital: 112540321RD000119553PN19X

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, a proprietária **CARINA CARDOZO RODRIGUES KORSOKOVAS**, já qualificada, 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 propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 102.622,59 (valor da transação R\$ 128.337,09, sendo R\$ 12.532,56 com recursos próprios, R\$

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 10/03/2025 11:28

sac

saec

saec

CNM: 112540.2.0167539-57

matrícula
167.539

ficha
03

verso

1.362,94 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 11.819,00 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 05/07/2019. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 567,82 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, Elaine Araújo Souza (Elaine Araújo Souza)

AV.07 / 167.539 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331XP000411802BJ21E

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 167.539, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 167.539 - ATRIBUIÇÃO

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

continua na ficha 04

CNM: 112540.2.0167539-57

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

167.539

ficha

04

Selo Digital: 112540321QC000411804MV214

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 à devedora fiduciante **CARINA CARDOZO RODRIGUES KORSOKOVAS**, já qualificada, pelo valor de R\$ 107.568,11, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza



AV.09 / 167.539 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

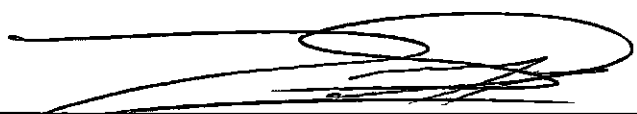
Em 10 de março de 2025 - Protocolo 545.363 de 22/05/2024

Selo Digital: 112540331GW000940776WM25K

Nos termos do requerimento de 21 de janeiro de 2025, firmado em Florianópolis/SC, após intimação da devedora fiduciante **CARINA CARDOZO RODRIGUES KORSOKOVAS**, 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 **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\$ 156.819,80. Valor Venal R\$ 156.819,80.

Escrevente

Lourival Varol



Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 167539, 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, 10 de março de 2025.

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/>



1125403C3EV000940777GA258

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).