



Valide aqui este documento Protocolo: 571548 - Matrícula: 123664 - Pág.: 1 de 7

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: 112540.2.0123664-53

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

matrícula
123.664

ficha
01

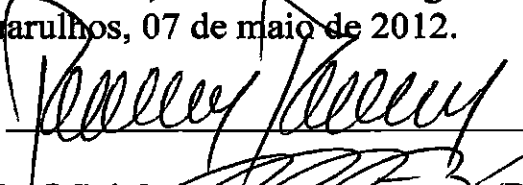
Guarulhos, 07 de maio de 2012.

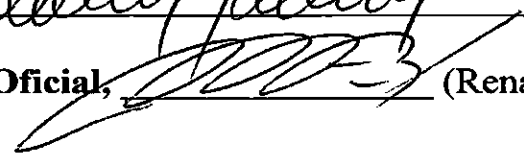
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 310.259, em 30/03/2012, reingresso em 02/05/2012. **IMÓVEL:** O apartamento sob nº 37, localizado no 3º pavimento do **Bloco "A"**, parte integrante do **"Condomínio Ecoone Araucárias"**, situado na Avenida Salgado Filho, esquina com a Rua São Geraldo, Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuindo uma área privativa de 49,620m², área comum de 42,217m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 91,837 m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,0030226 e fração ideal de terreno de 29,468m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.85.51.0036.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, 1.327, 13º andar, conjunto 132, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.591.138.0001-87.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 02 da Matrícula nº 108.723, feito em 12/02/2009, na qual se encontra registrado sob nº 09, a Instituição e Especificação de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 3.369, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 07 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 01. REMISSÃO HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº. 310.259, em 30/03/2012, reingresso em 02/05/2012. Conforme registro nº 05 da Matrícula nº 108.723, a proprietária tornou-se devedora do **Banco Santander (Brasil) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantir a dívida no valor de R\$ 15.320.000,00, dando em garantia de **primeira, única e especial hipoteca**, dentre outras, o imóvel constante desta matrícula; e

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 571548 - Matrícula: 123664 - Pág.: 2 de 7

CNM: 112540.2.0123664-53

matrícula

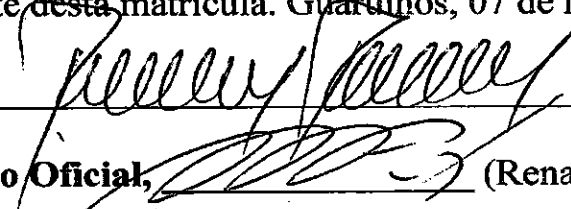
123.664

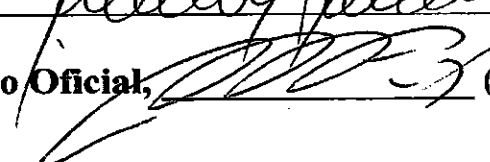
ficha

01

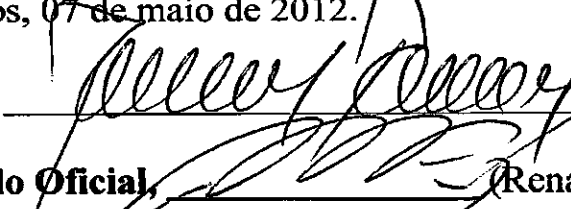
verso

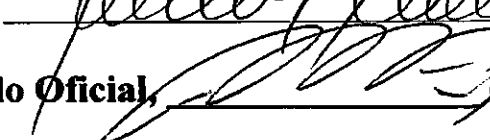
Conforme averbação nº 06 da Matrícula nº 108.723, a proprietária **cedeu fiduciariamente**, ao **Banco Santander (Brasil) S/A**, todos os direitos creditórios, resultantes de alienação fiduciária de fração ideal, dentre outras, o imóvel constante desta matrícula. Guarulhos, 07 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 02. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 310.259, em 30/03/2012, reingresso em 02/05/2012. A presente Matrícula foi **aberta** a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição do **Condomínio Ecoone Araucárias**, instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em São Paulo, aos 21 de março de 2012. Guarulhos, 07 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 03. TRANSPORTE - Protocolo nº 311.773, em 27/04/2012. Nos termos da Instituição de Condomínio, registrada sob nº 09 e Aditivo averbado sob nº. 10 da matrícula nº. 108.723, procede-se esta averbação para constar o seguinte: I) consta que o empreendimento tem acesso pelo nº 2.948, da Avenida Salgado Filho e, II) alteração no contrato de hipoteca objeto da AV-01 desta matrícula, a saber: a) prazo total do financiamento: **23 meses**; data de início: **30/08/2010**; data da apuração da dívida/vencimento: **06/07/2012**; a1) Prazo para construção: **12 meses**; data de início: **30/08/2010**; data para conclusão da obra: **06/08/2011** e, a2) Prazo de carência: **11 meses**; data de início: **07/08/2011**; data de apuração da dívida/vencimento:

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GHDV-A258B-E5FUW-7SKR2>

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



CNM: 112540.2.0123664-53

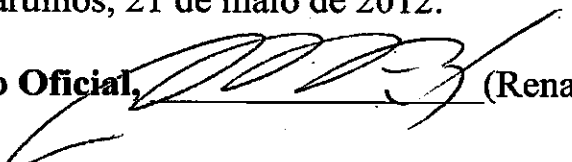
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

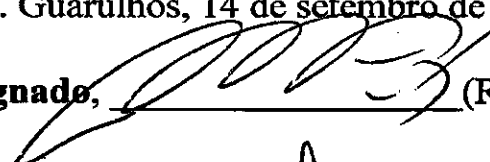
matrícula
123.664

ficha
02

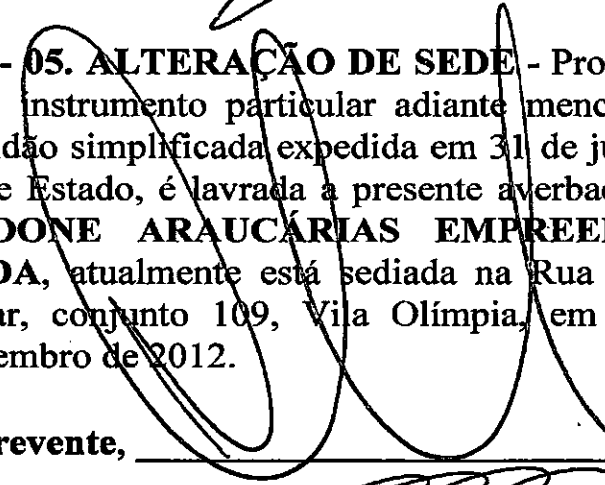
06/07/2012. Guarulhos, 21 de maio de 2012.

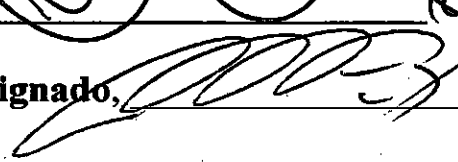
O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 04. PRORROGAÇÃO DE HIPOTECA - Protocolo nº 317.938, de 17/08/2012. Nos termos do 2º Aditivo Contratual, com força de escritura pública, firmado, na cidade de São Paulo, em 02 de julho de 2012, é feita a presente para constar através deste, as partes em comum acordo, promoveram a alteração dos prazos do financiamento, registrado sob nº 05, na matrícula nº 108.723 deste Registro, que passa a ter a seguinte redação: a) prazo total do financiamento: **28 meses**; data de início: **30/08/2010**; data da apuração da dívida/vencimento: **06/12/2012**; a1) Prazo para construção: **12 meses**; data de início: **30/08/2010**; data para conclusão da obra: **06/08/2011** e a2) Prazo de carência: **16 meses**; data de início: **07/08/2011**; data de apuração da dívida/vencimento: **06/12/2012**, ratificando todos os demais termos, cláusulas e demais condições estabelecidas no instrumento particular alterado, inclusive a garantia nele constituída, ficando o presente integrado para todos os fins e efeitos de direito. Guarulhos, 14 de setembro de 2012.

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 05. ALTERAÇÃO DE SEDE - Protocolo nº. 321.783, em 18/10/2012. Pelo instrumento particular adiante mencionado e de conformidade com a certidão simplificada expedida em 31 de julho de 2012, pela Junta Comercial deste Estado, é lavrada a presente averbação para constar que a proprietária **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, atualmente está sediada na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, 1º andar, conjunto 109, Vila Olímpia, em São Paulo/SP. Guarulhos, 01 de novembro de 2012.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 571548 - Matrícula: 123664 - Pág.: 4 de 7

CNM: 112540.2.0123664-53

matrícula

123.664

ficha

02

verso

AV - 06. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 321.783, em/18/10/2012. Pelo instrumento particular adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, fica **cancelada** a alienação fiduciária, bem como a hipoteca, mencionadas na averbada nº 01 e prorrogadas nas averbações nºs 03 e 04 desta matrícula, tão somente com relação a este imóvel, permanecendo o referido gravame nas demais unidades. Guarulhos, 01 de novembro de 2012.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 07. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 321.783, em 18/10/2012. Pelo instrumento particular, caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966 e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, firmado nesta cidade, em 22 de agosto de 2012, a proprietária **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por seus procuradores EMILIO DELLA TOGNA NETO, CPF/MF nº 978.665.528-87 e THAIS CHANG THOMAZ, CPF/MF nº 369.548.798-43, vendeu este imóvel a **ALMIR JOSÉ DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, maior, representante social, RG nº 15.523.384-1-SSP/SP, CPF/MF sob nº 032.173.998-11, residente e domiciliado na Rua Soldado Aleixo Herculano, nº 242, Jardim Mirian, nesta cidade, pelo valor de R\$ 138.466,19 (sendo: R\$ 7.233,31 recursos próprios; R\$ 30.451,19 saldo da conta vinculada de FGTS, e R\$ 100.781,69 provenientes do financiamento). A vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/91. Valor Venal Proporcional do Terreno: R\$ 3.343,92. Guarulhos, 01 de novembro de 2012.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GHDV-A258B-E5FUW-7SKR2>

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



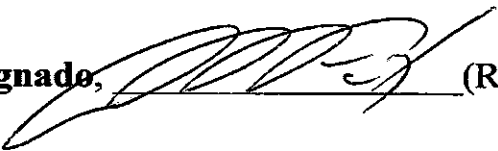
Valide aqui este documento Protocolo: 571548 - Matrícula: 123664 - Pág.: 5 de 7

CNM: 112540.2.0123664-53

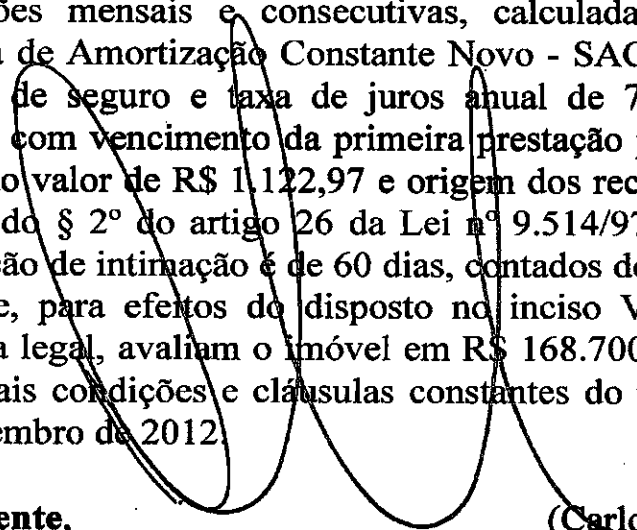
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

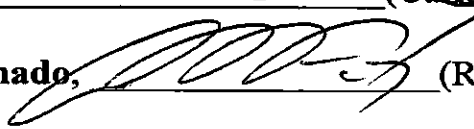
matrícula
123.664

ficha
03

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 08. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º. 321.783, em 18/10/2012. Pelo instrumento particular de que trata o registro anterior, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n.º 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento concedido ao proprietário **ALMIR JOSÉ DE ALMEIDA**, solteiro, já qualificado, no valor de R\$ 100.781,69 a ser pago através de 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro e taxa de juros anual de 7,6600% nominal e 7,9347% efetiva, com vencimento da primeira prestação para o dia 22 de setembro de 2012, no valor de R\$ 1.122,97 e origem dos recursos: FGTS - PMCMV. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, o prazo de carência para a expedição de intimação é de 60 dias, contados do vencimento da prestação em atraso e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 168.700,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 01 de novembro de 2012.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.09 / 123.664 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo 571.548 de 27/08/2025.

Selo Digital: 112540331SO001049752EW259

> Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 630614/2025, expedida em 11 de dezembro de 2025, pela

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GHDV-A258B-E5FUW-7SKR2>

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

Protocolo: 571548 - Matrícula: 123664 - Pág.: 6 de 7

CNM: 112540.2.0123664-53

matrícula
123.664

ficha
03

verso

112540.2.0123664-53

Guarulhos, 22 de dezembro de 2025.

Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula:
a) é cadastrado sob o número 083.85.51.0036.01.029; b) o Código de
Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07115-000; e c) integra a
circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

AV.10 / 123.664 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo 571.548 de 27/08/2025

Selo Digital: 112540331RG001049754AB25Q

Nos termos do requerimento de 05 de dezembro de 2025, após intimação do
devedor fiduciante **ALMIR JOSE DE ALMEIDA**, já qualificado, 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\$ 187.834,30. Valor Venal R\$ 147.603,65.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GHDV-A258B-E5FUW-7SKR2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **123664 (112540.2.0123664-53)**, 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, 22 de dezembro de 2025.

Certidão válida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela CP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

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

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 571548

1125403C3OB001049753JO25J

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/7GHDV-A258B-E5FUW-7SKR2>