



Valide aqui este documento Protocolo: 546517 - Matrícula: 176030 - 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: 112540.2.0176030-95

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

176.030

ficha

01

Guarulhos, 14 de julho de 2020.

ficha complementar

M.89.948 -Ap 209 - Bloco: 1 - Ficha Complementar: 30

IMÓVEL: Apartamento 209, que no projeto aprovado é localizado no 2º andar da Torre 01, integrante do empreendimento “Condomínio Residencial Good Life - Guarulhos”, situado na Rua Floro de Oliveira, no Bairro dos Morros, em Guarulhos/SP, com a área privativa de 42,880m², área comum total de 41,425m², (sendo a área coberta padrão de 9,856m², área padrão diferente ou descoberta de 31,569m²), perfazendo a área real total de 84,304m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno equivalente a 0,00310, vinculado o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.02.54.0253.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 29.129.838/0001-61, NIRE 35235130370, com sede em São Paulo/SP, na Rua Joaquim Floriano, 466, sala 2.408, Itaim Bibi.

REGISTRO ANTERIOR: I) Aquisição pelo R.03, feito em 13 de julho de 2018; Incorporação Imobiliária, registrada sob o R.05, feito em 14 de dezembro de 2018, e Retificação da Incorporação sob a AV.07, feita em 01 de fevereiro de 2019, todas na Matrícula 89.948. Guarulhos, 14 de julho de 2020.

Selo Digital: 112540311TO000236022MK20N

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 14 de julho de 2020 - Protocolo 466.552 de 03/07/2020.

Selo Digital: 112540331OT000236023OT202

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 546517 - Matrícula: 176030 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0176030-95

matrícula

176.030

ficha

01

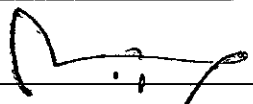
verso

ficha complementar

M.89.948 - Ap 209 - Bloco: 1 - Ficha Complementar: 30

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, Ep  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

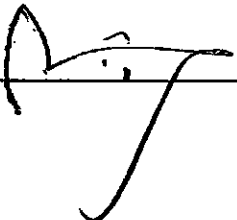
AV.02 - REMISSÃO

Em 14 de julho de 2020 - Protocolo 466.552 de 03/07/2020.

Selo Digital: 112540331EK000236024UR20S

Conforme a AV.06, da Matrícula 89.948, feita em 14 de dezembro de 2018, o empreendimento "**Condomínio Residencial Good Life - Guarulhos**" foi submetido ao **Regime de Afetação**, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, 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 consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente, Ep  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FB443-UHSWY-VUNHK-RNSHK>

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: 546517 - Matrícula: 176030 - Pág.: 3 de 8

CNM: 112540.2.0176030-95

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

176.030

ficha

02

ficha complementar

M.89.948 - Ap 209 - Bloco: 1 - Ficha Complementar: 30

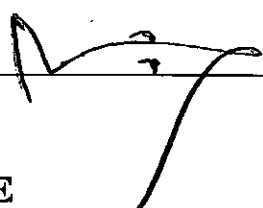
AV.03 - TRANSPORTE

Em 14 de julho de 2020 - Protocolo 466.552 de 03/07/2020.

Selo Digital: 112540331CF000236025PD20X

Conforme o R.08, da Matrícula 89.948, feito em 03 de março de 2020, nos termos do instrumento particular de contrato 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, firmado em 26 de dezembro de 2019, em Guarulhos – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu em **primeira e especial hipoteca** a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma, bem como as demais 323 frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, do empreendimento **"Condomínio Residencia Good Life - Guarulhos"**, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, pelo valor de **R\$ 29.196.897,67**.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - ALTERAÇÃO DE SEDE

Em 04 de agosto de 2020 - Protocolo 467.405 de 22/07/2020.

Selo Digital: 112540331PE000243749LO201

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06, e conforme instrumento particular de 4ª alteração ao contrato social, firmado em 17 de junho de 2019, em São Paulo/SP, arquivado sob número 348.021/19-7, em sessão de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 546517 - Matrícula: 176030 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0176030-95

matrícula
176.030

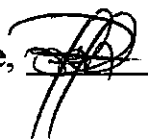
ficha
02

verso

ficha complementar

M.89.948 - Ap - Ficha Complementar: 30

12 de julho de 2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, é feita a presente para constar que **NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** teve sua sede social alterada para Rua Joaquim Floriano, 466, sala 902, em São Paulo/SP.

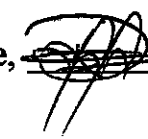
Escrevente,  Ronaldo José M. Júnior
Escrevente (Marco Aurélio Appolinário)

AV.05 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 04 de agosto de 2020 - Protocolo 467.405 de 22/07/2020.

Selo Digital: 112540331YL000243751MV20C

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** mencionada na averbação número 03 (contrato nº 8.7877.0756368-6), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma.

Escrevente,  Ronaldo José M. Júnior
Escrevente (Marco Aurélio Appolinário)

R.06 - COMPRA E VENDA

Em 04 de agosto de 2020 - Protocolo 467.405 de 22/07/2020.

Selo Digital: 112540321LM000243752AS20J

Pelo instrumento particular número 8.7877.0790957-4, firmado em 03 de junho de 2020, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 23.562,23 (sendo o preço da aquisição

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FB443-UHSWY-VUNHK-RNSHK>

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: 112540.2.0176030-95

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
176.030

ficha
03

ficha complementar
M.89.948 - Ap - Ficha Complementar: 30

estabelecido em R\$ 166.437,77), a **REGIANE APARECIDA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, servidora publica estadual, RG 46735407-8-SSP/SP, CPF 351.585.608-03, residente e domiciliada neste Município, na Rua Sebastião D Oeste, 329, Jardim Santa Inês. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. Valor Venal Proporcional: R\$ 2.899,85.

Escrevente,

Ronaldo José M. Júnior
Escrevente

(Marco Aurélio Appolinário)

R.07 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 04 de agosto de 2020 - Protocolo 467.405 de 22/07/2020.

Selo Digital: 112540321IS000243753WU20R

Pelo instrumento particular mencionado no R.06, a proprietária **REGIANE APARECIDA DOS SANTOS**, 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\$ 151.975,00, (valor da transação R\$ 190.000,00, sendo R\$ 38.025,00 com recursos próprios, e R\$ 151.975,00 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 06/07/2020. Juros: taxa nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347% ao ano, sendo de R\$ 1.137,54 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\$ 190.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,

Ronaldo José M. Júnior
Escrevente

(Marco Aurélio Appolinário)

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 546517 - Matrícula: 176030 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0176030-95

matrícula
176.030

ficha
03

verso

112540.2.0176030-95

Guarulhos, 11 de setembro de 2023.

ficha complementar

AV.08 / 176.030 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 11 de setembro de 2023 - Protocolo 529.578 de 28/07/2023, reingressos em 16/08/2023 e 25/08/2023.

Selo Digital: 112540331KY000719215KJ23C

À vista da averbação número 13, da Matrícula 89.948, foi **concluída** a edificação do empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOOD LIFE - GUARULHOS**", situado na Rua Floro de Oliveira, 491, estando a instituição e especificação registrada sob número 14, na referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.828, 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 176.030, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.09 / 176.030 - ATRIBUIÇÃO

Em 11 de setembro de 2023 - Protocolo 529.578 de 28/07/2023, reingressos em 16/08/2023 e 25/08/2023.

Selo Digital: 112540321KE000719217GV23A

Pelo requerimento datado de 24 de julho de 2023, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.14, da Matrícula 89.948, foi atribuída à devedora fiduciante **REGIANE APARECIDA DOS SANTOS**, já qualificada, pelo valor de R\$ 166.437,77, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FB443-UHSWY-VUNHK-RNSHK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento Protocolo: 546517 - Matrícula: 176030 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0176030-95

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
176.030

ficha
04

CNM
112540.2.0176030-95

Guarulhos, 11 de setembro de 2023.

CUB/SINDUSCON (Quadro IV-A/NBR): R\$ 171.931,57.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.10 / 176.030 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**

Em 25 de novembro de 2025 - Protocolo 546.517 de 11/06/2024

Selo Digital: 112540331FF001039863QG25R

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977; e b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07135-313.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.11 / 176.030 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 25 de novembro de 2025 - Protocolo 546.517 de 11/06/2024

Selo Digital: 112540331JG001039865FY25N

Nos termos do requerimento de 14 de julho de 2025, após intimação da devedora fiduciante **REGIANE APARECIDA DOS SANTOS**, 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\$ 199.805,34. Valor Venal Proporcional: R\$ 4.620,39.

Escrevente

Ricardo Appolinário

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FB443-UHSWY-VUNHK-RNSHK>

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

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 176030 , 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, 25 de novembro 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 selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1125403C3LW001039864FF25O

PROTOCOLO: 546517

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FB443-UHSWY-VUNHK-RNSHK>