

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: 112540.2.0167660-82

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
167.660

ficha
01

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

M. 155.776 - Ap. 03 - Bloco 05 - Fcp 355

IMÓVEL: Apartamento **03**, que no projeto aprovado é localizado no térreo do **Bloco 05**, 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: 112540311MH000093147VJ19Z

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: 112540331RN000093148LQ199

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 instituição e especificação do condomínio, a presente refere-se à fração ideal

segue no verso

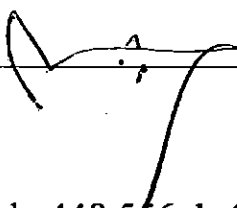
CNM: 112540.2.0167660-82

matrícula
167.660

ficha
01

verso

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: 112540331MO000093149VA193

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 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**

segue na ficha 02

M. 155.776 - Ap. 03 - Bloco 05 - Fcp 355

CNM: 112540.2.0167660-82

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

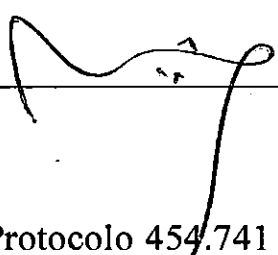
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.660

ficha
02

M. 155.776 - Ap. 03 - Bloco 05 - Fcp 355

de Passagem de Linhas de Tubulação de Esgoto (non-aedificandi), a título gratuito, com uma área de 334,59m².

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

R.03 - HIPOTECA

Em 15 de outubro de 2019 - Protocolo 454.741 de 12/09/2019, reingresso em 09/10/2019.

Selo Digital: 112540321SB000152101WI19G

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 8.7877.0663266-88, firmado em 27 de agosto 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** as frações ideais do terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**JARDINS DE GUARULHOS**", quais sejam, **BLOCO 05** (futuras unidades): 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, 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 e **BLOCO 06** (futuras unidades): 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, 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, nas quais se inclui a fração ideal de terreno que corresponderá esta 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\$ 19.539,686,73**, decorrente da abertura de crédito para construção das futuras unidades suprarreferidas,

segue no verso

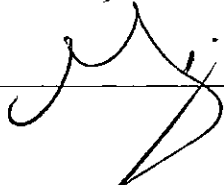
CNM: 112540.2.0167660-82

matrícula
167.660

ficha
02

verso

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 fração ideal de terreno que corresponderá à esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais o valor de R\$ 27.104.000,00. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

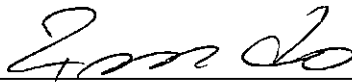
Escrevente,  (Marco Aurélio Appolinário)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 22 de julho de 2020 - Protocolo 466.967 de 13/07/2020.

Selo Digital: 112540331FE000239771LC20K

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, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto do registro número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 22 de julho de 2020 - Protocolo 466.967 de 13/07/2020.

Selo Digital: 112540321LK000239773HO20E

Pelo instrumento particular número 8.7877.0685798-8, firmado em 27 de

segue na ficha 03

M. 155.776 - Ap. 03 - Bloco 05 - Fcp 355

CNM: 112540.2.0167660-82

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

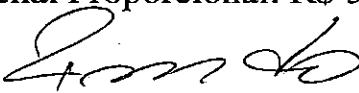
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.660

ficha
03

M. 155.776 - Ap. 03 - Bloco 05 - Fcp 355

setembro 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**, NIRE 35300357469, já qualificada, vendeu a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 20.826,54, (sendo o preço da aquisição estabelecido em R\$ 131.673,46) a **RHAISON PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, operador de loja, RG 385722096-SSP/SP, CPF 400.964.458-31, residente e domiciliado neste Município, na Rua Albino Antonio, 37, Jardim Presidente Dutra. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **CINTIA TELINI STEFANI**, CPF 177.867.358-95. Valor Venal Proporcional: R\$ 5.964,72.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 22 de julho de 2020 - Protocolo 466.967 de 13/07/2020.

Selo Digital: 112540321DU000239774NV20Z

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **RHAISON PEREIRA DOS SANTOS**, já qualificado, 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\$ 78.877,14, (valor da transação R\$ 152.500,00, sendo R\$ 46.202,86 com recursos próprios, R\$ 27.420,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 78.877,14 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 10/10/2019. Juros: taxa nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo de R\$ 466,87 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

segue no verso

CNM: 112540.2.0167660-82

matrícula
167.660

ficha
03

verso

subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

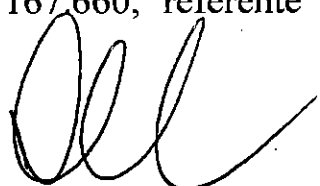
AV.07 / 167.660 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331YU000412165NH211

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 167.660, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza 

R.08 / 167.660 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 112540321SV000412167VC21C

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 **RHAISON PEREIRA DOS SANTOS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 131.673,46, com a propriedade resolúvel

continua na ficha 04

M. 155.776 - Ap. 03 - Bloco 05 - Fcp 355

CNM: 112540.2.0167660-82

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: 11.254.000

matrícula

167.660

ficha

04

transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE
53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.660 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 20 de fevereiro de 2026 - Protocolo 565.801 de 16/05/2025.

Selo Digital: 112540331OT001073386ED26A

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 815876/2026, expedida em 03 de fevereiro de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número 064.22.31.0046.05.003; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07179-470; e c) o integra a circunscrição deste Registro desde 31 de agosto de 1973.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

AV.10 / 167.660 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 20 de fevereiro de 2026 - Protocolo 565.801 de 16/05/2025

Selo Digital: 112540331CB001073388CE26D

Nos termos do requerimento de 02 de fevereiro de 2026, após intimação do devedor fiduciante **RHAISON PEREIRA DOS SANTOS**, 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\$ 161.670,80. Valor Venal R\$ 79.337,22.

continua no verso

CNM: 112540.2.0167660-82

matricula

167.660

ficha

04

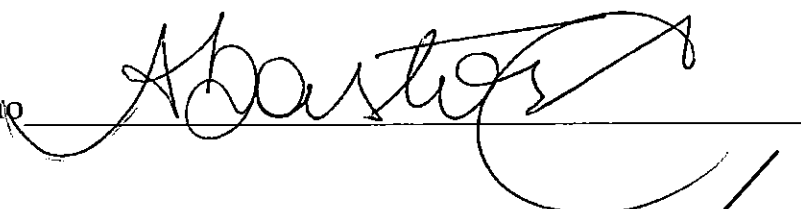
verso

112540.2.0167660-82

Guarulhos, 20 de fevereiro de 2026.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho



Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **167660 (112540.2.0167660-82)**, 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, 20 de fevereiro de 2026.

Certidão válida 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.

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 565801

1125403C3QI001073387BL26H

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).