



Valide aqui este documento Protocolo: 583343 - Matrícula: 167775 - Pág.: 1 de 9

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: 112540.2.0167775-28

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
167.775

ficha
01

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

IMÓVEL: Apartamento 36, que no projeto aprovado é localizado no 3.º pavimento do **Bloco 06**, 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 7,833m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 4,500m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,347m², perfazendo a área total construída de 48,063m² e a fração ideal de 0,001851 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: 112540311NY000093401FM190

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: 112540331YI000093402HE193

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



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583343 - Matrícula: 167775 - Pág.: 2 de 9

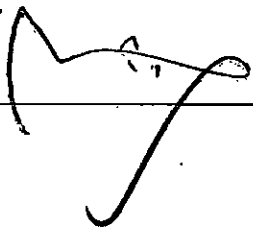
CNM: 112540.2.0167775-28

matrícula
167.775

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: 112540331EC000093403RQ19D

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

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUG2B-9BZWY-HZVJ8-D7MNL>

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 06 - Fcp 470
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 112540.2.0167775-28

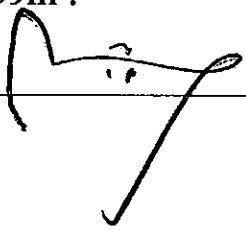
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.775

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 334,59m².

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: 112540321XK000152216BB19K

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

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583343 - Matrícula: 167775 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0167775-28

matrícula
167.775

ficha
02

verso

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, 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 13 de janeiro de 2020 - Protocolo 459.851 de 26/12/2019.

Selo Digital: 1125403C3OQ000184536CU207

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, _____ (Éwerton Dias da Silva Melo)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 13 de janeiro de 2020 - Protocolo 459.851 de 26/12/2019.

Selo Digital: 112540321HE000184537VG20S

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUG2B-9BZWY-HZVJ8-D7MNL>

M.155.776 - Ap. 36 - Bloco 06 - Fcp 470 pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112540.2.0167775-28

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

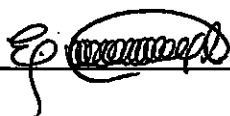
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.775

ficha
03

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 06 - Fcp 470

Pelo instrumento particular número 8.7877.0684650-1, firmado em 30 de setembro de 2019, em Guarulhos/SP, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 20.654,92, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 117.032,15), a **DANIELA GONÇALVES FERNANDES**, brasileira, solteira, maior, técnica em nutrição, RG 432589119-SSP/SP, CPF 437.372.708-21, residente e domiciliada em Embu das Artes/SP, na Rua São Marcelo, 511, Jardim Vale Verde. 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. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 28.346,55 com recursos próprios; R\$ 11.849,00 valor do desconto do FGTS; R\$ 97.491,52 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R\$ 5.964,72.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 13 de janeiro de 2020 - Protocolo 459.851 de 26/12/2019.

Selo Digital: 112540321MW000184538TQ20E

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, a proprietária **DANIELA GONÇALVES FERNANDES**, já qualificada, alienou 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**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 97.491,52, (valor da transação R\$ 137.687,07, sendo R\$ 28.346,55 com recursos próprios, R\$ 11.849,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 97.491,52 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 01/11/2019. Juros: taxa nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo de R\$ 570,17 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583343 - Matrícula: 167775 - Pág.: 6 de 9

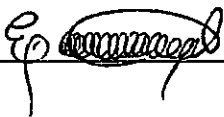
CNM: 112540.2.0167775-28

matrícula
167.775

ficha
03

verso

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,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

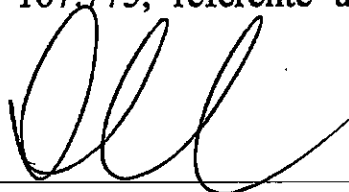
AV.07 / 167.775 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331MQ000412511YL21E

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 167.775, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza 

R.08 / 167.775 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 112540321DE000412513NY21S

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,

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUG2B-9BZWY-HZVJ8-D7MNL>

M.155.776 - Ap. 36 - Bloco 06 - Fcp 470 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: 583343 - Matrícula: 167775 - Pág.: 7 de 9

CNM: 112540.2.0167775-28

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
167.775

ficha
04

foi atribuída à devedora fiduciante **DANIELA GONÇALVES FERNANDES**, já qualificada, pelo valor de R\$ 117.032,15, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.775 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 19 de agosto de 2026 - Protocolo 583.343 de 18/03/2026.

Selo Digital: 112540331EB001147676DW267

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1628992/2026, expedida em 05 de agosto de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **064.22.31.0046.06.030**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07179-470; e c) integra a circunscrição deste Registro desde **31 de agosto de 1973**.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.10 / 167.775 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 19 de agosto de 2026 - Protocolo 583.343 de 18/03/2026

Selo Digital: 112540331YB001147678HB261

Nos termos do requerimento de 24 de julho de 2026, após intimação da devedora fiduciante **DANIELA GONÇALVES FERNANDES**, 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**, NIRE 53.500.000.381, já qualificada, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei,

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583343 - Matrícula: 167775 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0167775-28

matrícula

167.775

ficha

04

verso

112540.2.0167775-28

Guarulhos, 19 de agosto de 2026.

quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 163.247,70.
Valor Venal: R\$ 79.180,07.

Escrevente

Ricardo Appolinário

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUG2B-9BZWY-HZVJ8-D7MNL>

V

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 **167775 (112540.2.0167775-28)**, 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, 19 de agosto 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.

Este 2º Registro de Imóveis foi instalado em 31 de agosto de 1973, sendo a Circunscrição estabelecida no Anexo nº 4, da Resolução nº 1, de 29 de dezembro de 1971, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 30 de dezembro de 1971 (página 13).

Houve alteração da Circunscrição, a partir de 1º de janeiro de 1977, conforme Anexo da Resolução nº 2, de 15 de dezembro de 1976, publicada no Suplemento do Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 21 de dezembro de 1976 (páginas 23 e 24).

Anteriormente, todos os imóveis situados no Município de Guarulhos integraram a Circunscrição do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$: 45,88
Estado	R\$: 13,04
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,92
Registro Civil	R\$: 2,41
Tribunal de Justiça	R\$: 3,15
Município	R\$: 2,29
Ministério Público	R\$: 2,20
Total	R\$: 77,89

PEDIDO Nº 583343

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



1125403C3MS001147677NO26T

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).