Valide aqui este documento

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: 112540.2.0176298-67

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	*ficha*	
176.298	**01**	**Guarulhos, 14 de julho de 2020.**

ficha complementar

M.89.948 -Ap 410 - Bloco: 4 - Ficha Complementar: 298

IMÓVEL: Apartamento **410**, que no projeto aprovado é localizado no 4° andar da **Torre 04**, 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: 112540311BT000237129DT20T

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: 112540331LV000237130WC20Z

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

matrícula **176.298** | ficha **01** verso

ficha complementar

M.89.948 - Ap 410 - Bloco: 4 - Ficha Complementar: 298

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, _____(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: 112540331CM000237131LV20X

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 imobili´rias aos respectivos adquirentes.

Escrevente, _____(Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, _____(Marco Antonio Violin)

segue na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

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 **176.298** | *ficha* **02**

ficha complementar

M.89.948 - Ap 410 - Bloco: 4 - Ficha Complementar: 298

AV.03 - **TRANSPORTE**
Em 14 de julho de 2020 - Protocolo 466.552 de 03/07/2020.
Selo Digital: 112540331KO000237132OR20H

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 467.408 de 22/07/2020.
Selo Digital: 112540331EE000243783QE20C

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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

matrícula **176.298** | ficha **02** verso

ficha complementar
M.89.948 - Ap - Ficha Complementar: 298

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 467.408 de 22/07/2020.
Selo Digital: 112540331EX000243786UL204

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 467.408 de 22/07/2020.
Selo Digital: 112540321WQ000243787XG20I

Pelo instrumento particular número 8.7877.0845234-9, firmado em 03 de junho de 2020, em Guarulhos/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 **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

segue na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

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	*ficha*
176.298	**03**

ficha complementar

M.89.948 - Ap - Ficha Complementar: 298

(sendo o preço da acessão estabelecido em R$ 166.437,77), a **SUELLEN DE OLIVEIRA PINTO SANTOS**, brasileira, auxiliar de escritório, RG 50286011X-SSP/SP, CPF 465.185.778-78 e seu cônjuge **GILSON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR**, brasileiro, vendedor, RG 390169973-SSP/SP, CPF 448.054.438-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Marabá Paulista, 85, antigo 05, casa 01, Jardim Célia. 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 467.408 de 22/07/2020.
Selo Digital: 112540321TY000243788OV20S

Pelo instrumento particular mencionado no R.06, os proprietários **SUELLEN DE OLIVEIRA PINTO SANTOS** e seu cônjuge **GILSON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR**, já qualificados, alienaram 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$ 152.000,00 (valor da transação R$ 190.000,00, sendo R$ 37.496,71 com recursos próprios, R$ 503,29 referente a conta vinculada do FGTS, e R$ 152.000,00 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$ 1.133,57 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. 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.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

matrícula **176.298** | ficha **03** verso

ficha complementar
M.89.948 - Ap - Ficha Complementar: 298

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

AV.08 / 176.298 - **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: 112540331VL000720044VN23U

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 176.298, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.09 / 176.298 - **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: 112540321TQ000720046WG235

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 aos devedores fiduciantes **SUELLEN DE OLIVEIRA PINTO SANTOS**, e seu cônjuge **GILSON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR**, já

continua na ficha 04

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

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	*ficha*	*CNM*
176.298	**04**	**112540.2.0176298-67**

Guarulhos, 11 de setembro de 2023.

qualificados, pelo valor de R$ 166.437,77, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.CUB/SINDUSCON (Quadro IV-A/NBR): R$ 171.931,57.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.10 / 176.298 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 13 de outubro de 2026 - Protocolo 573.195 de 25/09/2025.
Selo Digital: 112540331XX001171001FU26D

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
Matheus Santiago de Carvalho

AV.11 / 176.298 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 13 de outubro de 2026 - Protocolo 573.195 de 25/09/2025
Selo Digital: 112540331TD001171003ND26S

Nos termos do requerimento de 25 de setembro de 2025, após intimação dos devedores fiduciante **SUELLEN DE OLIVEIRA PINTO SANTOS**, CPF 465.185.778-78, e **GILSON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR**, CPF 448.054.438-04, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, conforme artigo 26, §7º, 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$ 203.733,69. Valor Venal Proporcional: R$ 4.836,74.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0176298-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

matrícula	*ficha*	*CNM*
176.298	**04**	**112540.2.0176298-67**

Guarulhos, 13 de outubro de 2026.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **176298 (112540.2.0176298-67)**, 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, 13 de outubro 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$: 44,20
Estado	R$: 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 573195

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

1125403C3CC001171002UF26Z

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/TF36B-ANX7L-KW4N5-74MPE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar