Valide aqui este documento

Matrícula **118401** | Ficha **01**

Guarujá, 15 de dezembro de 2022

Imóvel: Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento do condomínio edilício "HM SMART GUARUJÁ", Bloco C, situado na Rua Allan Kardec nº 175, no loteamento Parque da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, com a área construída privativa de 45,250m2; a área construída de uso comum de 5,155m2, a área construída total de 50,405m2, a área de uso comum descoberta de 41,060m2, a área total (coberta mais descoberta) de 91,465m2, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,2174%, equivalente a 77,7526m2, com direito ao de uma vaga indeterminada descoberta de estacionamento, para a guarda de um veículo de pequeno ou médio porte.

Proprietária: HM 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede em Campinas-SP, na Rua Oriente nº 91, 3º andar, sala 31, Chácara da Barra, CNPJ/MF nº 12.587.482/0001-07.

Registro anterior: Registro nº 3 datado de 23/12/2019 (aquisição); registro nº 4 datado de 1/4/2020 (incorporação imobiliária), na matrícula nº 113.257 deste cartório.

Escrevente Substituto:

Bel.Waldir Francisco da Silva

AV.1 28 de dezembro de 2020

Abertura de Ficha Complementar. A presente ficha complementar é integrante da **Matrícula 113.257**, e tem por objeto a **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO**, acima descrita. [Prenotação nº 421.132 de 19/11/2020]. Selo digital nº 1204693E1NW00016317SQ20M.

Averbado por:

Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.2 28 de dezembro de 2020

Averbação de Transporte: (a) Condicionantes Impostas pelo GRAPROHAB. A aprovação da construção do empreendimento pelo GRAPROHAB, (Certificado nº 621/2015), ficou sujeitas às condicionantes averbadas sob nº 5 na matrícula nº 113.257 (prenotação nº 412.427 de 13/3/2020). **(b) Regime de Afetação.** Conforme averbação nº 6 na matrícula nº 113.257, (prenotação nº 412.427 de 13/3/2020), a incorporação imobiliária do empreendimento foi submetida ao regime de AFETAÇÃO, na forma prevista nos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591 de 16/12/1964. **(c) Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3W5J-F2AG7-K32NL-4FHKZ

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

lote. Sobre o terreno onde será construído o empreendimento, a proprietária e incorporadora obrigou-se a cumprir as obrigações constantes do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote, averbado sob nº 8 na matrícula nº 113.257 (prenotação nº 413.395 de 6/5/2020). **(d) Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental.** Sobre o terreno onde será construído o empreendimento, a proprietária e incorporadora obrigou-se a cumprir as obrigações constantes do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental averbado sob nº 9 na matrícula nº 113.257. [Prenotação nº 421.132 de 19/11/2020]. Selo digital nº 1204693E1VA000161318OA20R.

Averbado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.3 28 de dezembro de 2020

Hipoteca. Por instrumento particular datado de 23 de outubro de 2020, com força de escritura, decorrente de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, **HM 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, deu a fração ideal de terreno correspondente à unidade descrita, em primeira, única e especial **hipoteca,** sem concorrência, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento de **R$5.418.754,08** (incluídas outras 139 unidades), a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, à taxa de juros nominal de 8,0000% , taxa de juros efetiva de 8,3000%; origem dos recursos FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, Sistema de Amortização Constante (SAC), na forma e demais condições do título. [Prenotação nº 421.132 de 19/11/2020]. Selo digital nº 1204693E1OK000161320YU20V.

Registrado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.4. Protocolo nº 426.962 de 22 de março de 2021. **Cancelamento de Hipoteca.** Por instrumento particular com força de escritura de 22 de fevereiro de 2021 (PCVA), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca no valor de R$5.418.754,08 (+ 139 imóveis) objeto do R.3 supra, somente em relação a unidade objeto da presente ficha complementar. Emolumentos cobrados pelo ato: R$195,73. Guarujá, 14 de abril de 2021. Selo digital nº 120469331JL000189027DK219.

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3W5J-F2AG7-K32NL-4FHKZ

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

Averbado por: Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.5. Protocolo n° 426.962 de 22 de março de 2021. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 22 de fevereiro de 2021 (PCVA), a **HM 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal de terreno de 0,2174%, que corresponderá ao Apartamento 12, Bloco C, retro descrito a **MARCOS SANTOS ALMEIDA**, brasileiro, servidor público estadual, RG n° 30.459.881-1-SSP/SP, CPF/MF n° 278.494.328-35 e sua esposa **MARIA APARECIDA DOS SANTOS ALMEIDA**, brasileira, do lar, RG n° 26.825.486-2-SSP/SP, CPF/MF n° 168.962.788-38, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tambau, n° 1.226, Sitio Pae Cara, Guarujá-SP, pelo preço de R$173.412,00, incluídas as futuras benfeitorias. Valor atribuído à fração ideal: R$21.413,04. (Valor venal - 2021 - fração ideal - R$1.000,71). Emolumentos cobrados pelo ato: R$540,71. Guarujá, 14 de abril de 2021. Selo digital n° 120469321YE000189028PX21K.

Registrado por: Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.6. Protocolo n° 426.962 de 22 de março de 2021. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 22 de fevereiro de 2021 (PCVA), **MARCOS SANTOS ALMEIDA** e sua esposa **MARIA APARECIDA DOS SANTOS ALMEIDA**, já qualificados, deram a fração ideal de terreno de 0,2174%, que corresponderá ao Apartamento 12, Bloco C, em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei n° 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento que lhes concedeu, no valor de R$138.729,60 (cento e trinta e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), com prazo de amortização de 347 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 23/03/2021, e incidência de juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R$728,44. Guarujá, 14 de abril de 2021. Selo digital n° 120469321DK000189030YU21X.

Registrado por: Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3W5J-F2AG7-K32NL-4FHKZ

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

AV.7. Protocolo nº 453.961 de 07 de novembro de 2022. **Transformação de Ficha Complementar em Nova Matrícula.** Procedo de ofício à presente averbação para constar que a construção do **"HM SMART GUARUJÁ",** situado na Rua Allan Kardec nº 175, no local Parque da Enseada, foi concluída e o mesmo instituído em condomínio edilício, conforme averbação nº 15 e registro nº 16 na matrícula nº 113.257 deste cartório. Em consequência, a presente ficha complementar é neste ato transformada em nova matrícula, tendo por objeto a unidade autônoma descrita, já construída. Emolumentos cobrados pelo ato: R$31,83. Guarujá, 15 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469331BK000367954JE22L.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.8. Protocolo nº 453.961 de 07 de novembro de 2022. **Atribuição**. Por instrumento particular datado de 20 de outubro de 2022, o imóvel matriculado foi **atribuído** a **MARCOS SANTOS ALMEIDA** e sua esposa **MARIA APARECIDA DOS SANTOS ALMEIDA**, já qualificados, pelo valor de R$77.023,56. Emolumentos cobrados pelo ato R$627,23. Guarujá, 15 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469321NS000367956MB22P.

Registrado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.9. Protocolo nº 508.029 de 14 de julho de 2026. **Penhora**. Por certidão expedida por 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá-SP, aos 13 de julho de 2026, nos autos de processo nº 1005042-52.2025.8.26.0223 da ação de execução civil, movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL HM 40**, CNPJ nº 49.722.645/0001-27, em face de **MARCOS SANTOS ALMEIDA**, CPF nº 278.494.328-35, pelo valor de R$4.742,40 (quatro mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos), procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R$83,55. Guarujá, 21 de julho de 2026. Selo digital nº 1204693310000001044464 26B.

Averbado por: Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3W5J-F2AG7-K32NL-4FHKZ

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

VRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
118.401	03

13 de outubro de 2026

AV.10. Protocolo nº 507.715 de 03 de julho de 2026. **Cadastro Urbano**. Nos termos do procedimento administrativo inframenciona que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, instruído com certidão, procedo à presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº **3-0396-013-046**. Emolumentos cobrados pelo ato: R$40,04. Guarujá, 13 de outubro de 2026. Selo digital nº 1204693310000001069408260.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.11. Protocolo nº 507.715 de 03 de julho de 2026. **Consolidação de Propriedade**. Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, no qual consta certidão de notificação dos devedores fiduciantes e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, datado de 28 de setembro de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R$230.934,73. Valor venal - R$104.173,99. Emolumentos cobrados pelo ato: R$664,48. Guarujá, 13 de outubro de 2026. Selo digital nº 1204693310000001069409 26Y.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3W5J-F2AG7-K32NL-4FHKZ

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DIGITAL
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autoria e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 0,92
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,52

Certidão expedida às *11:56:34 horas* do dia 13/10/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1204693C3000000106941526L.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 507715

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3W5J-F2AG7-K32NL-4FHKZ

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