



13.257-AP.42/BL.L
O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0118593-01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Valide aqui
este documento

Matrícula

118593

Ficha

01

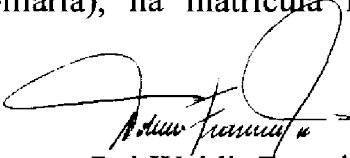
Guarujá, **15^{de}** **dezembro** de **2022**

Imóvel: Apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento do condomínio edilício "HM SMART GUARUJÁ", Bloco L, 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:

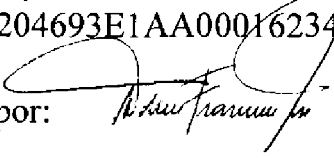

Bel. Waldir Francisco da Silva

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 1204693E1AA000162344EG200.

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/B6NGM-65WXP-477TL-NNQPE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

118593

Ficha

01

Verso

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 1204693E1HC000162345GW20J.

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 **RS\$4.696.517,70** (incluindo outras 159 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 421.134 de 19/11/2020]. Selo digital nº 1204693E1OX000162828LY20W.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.4. 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

(continua na ficha 02)



O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0118593-01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

118.593

Ficha

02

Guarujá, 15 de dezembro de 2022

construída. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$31,83. Guarujá, 15 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469331YB000368525NT22S.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.5. Protocolo nº 456.301 de 09 de janeiro de 2023. **Cancelamento de Hipoteca.** Por instrumento particular com força de escritura de 07 de outubro de 2022 (PCVA), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, **autorizou** o cancelamento da hipoteca objeto do R.3 desta matrícula no valor de R\$4.696.517,70 (+159 imóveis). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$220,71. Guarujá, 18 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331IJ000377053OI239.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.6. Protocolo nº 456.301 de 09 de janeiro de 2023. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 07 de outubro de 2022 (PCVA), a proprietária, **HM 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel matriculado a **LINCOLN POCCI**, brasileiro, mecânico, RG nº 427816610-SSP/SP, CPF/MF nº 329.507.798-32 e sua esposa **TATIANE SOARES POCCI**, brasileira, do lar, RG nº 26172805-2-SSP/SP, CPF/MF nº 283.670.748-82, casados pelo regime da comunhão parcial de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Iracema nº 558, Loteamento João Batista Julião, Guarujá-SP, pelo preço de R\$210.452,00. Valor Venal - 2023 - R\$54.883,66. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.169,91. Guarujá, 18 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321KH000377054HB23T.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.7. Protocolo nº 456.301 de 09 de janeiro de 2023. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 07 de outubro de 2022 (PCVA), **LINCOLN POCCI** e sua esposa **TATIANE SOARES POCCI**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento que lhes concedeu, no valor de R\$153.760,00 (cento e cinquenta e três mil, setecentos e sessenta reais), com

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6NGM-65WXP-477TL-NNQPE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

118.593

Ficha

02

Verso

prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 10/11/2022, e incidência de juros à taxa nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% 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\$857,91. Guarujá, 18 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321JD000377056WK23X.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 505.351 de 06 de maio de 2026. **Cadastro Urbano.** Nos termos do procedimento administrativo inframencionado 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 atualmente junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº **3-0396-013-238**. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$40,04. Guarujá, 11 de agosto de 2026. Selo digital nº 120469331000000105055026K.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.9. Protocolo nº 505.351 de 06 de maio 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, datado de 15 julho de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$227.536,94. Valor venal - R\$104.173,99. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$634,81. Guarujá, 11 de agosto de 2026. Selo digital nº 120469331000000105055126I.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6NGM-65WXP-477TL-NNQPE>



Valide aqui
este documento

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

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 12:00:54 horas do dia 11/08/2026
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: 1204693C3000000105055526Q.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 505351



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6NGM-65WXP-477TL-NNQPE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6NGM-65WXP-477TL-NNQPE>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

