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: 112540.2.0166751-93

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*
166.751	**01**

Guarulhos, 22 de junho de 2021.

IMÓVEL: Apartamento 2114, tipo "1", localizado no 21º pavimento do Bloco 3, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE GATE", com acesso pela Rua Dona Tecla, 602, em Guarulhos – SP, com a área privativa total de 81,5000m², a área comum de divisão não proporcional de 53,6190m², a área comum de divisão proporcional de 27,6726m², composta de 16,8097m² de área padrão de construção do condomínio e 10,8629m² de área descoberta, perfazendo a área total de 162,7916m², a fração ideal de 19,7928m² no terreno e o coeficiente de proporcionalidade de 0,3167% nas demais coisas de uso comum, vinculado o direito ao uso de 1 (um) depósito e de 2 (duas) vagas indeterminadas, localizados na garagem coletiva do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.64.34.0536.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, NIRE 35215185063, CNPJ 02.680.280/0001-51, com sede na Rua Estela, 515, bloco F, conjunto 141, Vila Mariana, em São Paulo – SP.

REGISTROS ANTERIORES: I) Aquisição pelo R.08, em 10/11/2011; II) Incorporação do Condomínio pelo R.10, em 17/08/2015; III) Instituição e Especificação Parcial do Condomínio pelo R.14, em 22/11/2019; IV) Especificação Parcial do Condomínio pelo R.16, em 06/07/2020; V) Especificação Parcial e Final do Condomínio pelo R.18, feito nesta data, todos da Matrícula 108.496; e VI) Convenção de Condomínio registrada em 22/11/2019, sob número 4.306, no Livro 3 – Registro Auxiliar. Guarulhos, 22 de junho de 2021.

Selo Digital: 112540311WK000385692TH21Q

Escrevente
Sidney Corrêa Leonello

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N4AF6-SNFM2-7PR74-ZTSFR

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

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

CNM: 112540.2.0166751-93

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N4AF6-SNFM2-7PR74-ZTSFR

matrícula	ficha
166.751	01 verso

AV.01 / 166.751 - **REMISSÕES**
Em 22 de junho de 2021 - Protocolo 484.507 de 31/05/2021, reingresso em 16/06/2021.
Selo Digital: 112540331IN000385693YY215

a) Conforme AV.11, da Matrícula 108.496, a proprietária e incorporadora JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, submeteu o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE GATE", ao Regime de Afetação, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964;

b) Conforme R.10, da Matrícula 108.496, consta que aos fundos do condomínio, existe, dentro do terreno, uma Área de Preservação Permanente, Não Edificante, com 1.321,09m² de área permeável de uso comum, com utilização restrita nos termos da lei.

Escrevente
Sidney Corrêa Leonello

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

AV.02 / 166.751 - **ABERTURA DE MATRÍCULA**
Em 22 de junho de 2021 - Protocolo 484.507 de 31/05/2021, reingresso em 16/06/2021.
Selo Digital: 112540331VC000385694XT21Z

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado pela proprietária, em 15 de junho de 2021, em São Paulo – SP, em razão da Especificação parcial e final do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE GATE".

Escrevente
Sidney Corrêa Leonello

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

continua na ficha 02

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0166751-93

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*
166.751	**02**

R.03 / 166.751 - **COMPRA E VENDA**
Em 28 de julho de 2021 - Protocolo 487.154 de 13/07/2021.
Selo Digital: 112540321ED000402005FT21I

Pelo instrumento particular firmado em 08 de junho de 2021, em São Paulo/SP, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/1997, a proprietária **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 568.900,16, a **KEDIMA FLORENCIO DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, biomédica, RG 45.658.312-SSP/SP, CPF 431.045.548-46, residente e domiciliada neste Município, na Rua Orlando Biagi Angu, 306, apartamento 63, bloco B, Macedo. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 68.268,03 com recursos próprios; R$ 500.632,13 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R$ 13.757,00.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

R.04 / 166.751 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 28 de julho de 2021 - Protocolo 487.154 de 13/07/2021.
Selo Digital: 112540321LT000402007SU214

Pelo instrumento particular mencionado no R.03, a proprietária **KEDIMA FLORENCIO DA SILVA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida atualizada conforme contrato de R$ 500.632,20, que será paga no prazo de 180 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira em 30/07/2021. Juros: 0,833333% ao mês, sendo de R$ 5.379,82 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 610.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N4AF6-SNFM2-7PR74-ZTSFR

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: 112540.2.0166751-93

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N4AF6-SNFM2-7PR74-ZTSFR

matrícula	*ficha*
166.751	**02** *verso*

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

AV.05 / 166.751 - **ADITAMENTO**
Em 21 de julho de 2025 - Protocolo 568.484 de 04/07/2025.
Selo Digital: 112540331NM000989072OQ25K

Nos termos do instrumento particular de aditamento ao instrumento particular de contrato de compra e venda, de financiamento imobiliário, de alienação fiduciária em garantia e outros pactos, firmado em 28 de maio de 2025, a devedora fiduciante **KEDIMA FLORENCIO DA SILVA**, e a credora fiduciária **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificadas, aditaram o título de constituição da propriedade fiduciária objeto do R.04 desta Matrícula, tendo apurado o saldo devedor atualizado no total de R$ 497.240,64, consolidando o saldo remanescente da dívida, recalculando-se as parcelas ainda pendentes de pagamento e os juros e encargos sobre ela incidentes, que será paga através de 144 prestações mensais, sucessivas no valor de R$ 6.233,18, sendo a primeira com vencimento para 28/06/2025 e as demais para igual dia dos meses subsequentes. As partes ratificam e subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título.

Escrevente
Ricardo Appolinário

AV.06 / 166.751 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 13 de outubro de 2026 - Protocolo 587.364 de 29/05/2026.
Selo Digital: 112540331FL001170991OI26F

Nos termos do requerimento mencionado na AV.07, e conforme a certidão de valor venal 1837915/2026, expedida em 06 de outubro de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **083.64.34.0536.03.122**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07097-380**; c) integra a

continua 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: 112540.2.0166751-93

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*
166.751	**03**	**112540.2.0166751-93**

Guarulhos, 13 de outubro de 2026.

circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**; e, d) está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), sob o número: **53EQ3BE-B**.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

AV.07 / 166.751 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 13 de outubro de 2026 - Protocolo 587.364 de 29/05/2026
Selo Digital: 112540331GY001170993UM26I

Nos termos do requerimento firmado em 28 de setembro de 2026, em São Paulo/SP, após intimação da devedora fiduciante **KEDIMA FLORENCIO DA SILVA**, CPF 431.045.548-46, já qualificada, 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 **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, 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$ 610.000,00. Valor Venal: R$ 540.241,72.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N4AF6-SNFM2-7PR74-ZTSFR

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 **166751 (112540.2.0166751-93)**, 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$: 45,88
Estado	R$: 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 587364

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

1125403C3SG001170992PP26S

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/N4AF6-SNFM2-7PR74-ZTSFR

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