



Protocolo: 525443 - Matrícula: 153116 - Pág.: 1 de 11

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: 112540.2.0153116-64

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

matrícula

153.116

ficha

01

Guarulhos, 11 de agosto de 2014.

M. 130.757 - Ap. 2803 - Torre Orquídea - Torre A - Fcp 1677

IMÓVEL: Futuro apartamento nº 2803, que será localizado no 28º pavimento, da **Torre Orquídea – Torre A**, integrante do empreendimento denominado “**CIDADE MAIA RESIDENCIAL - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM CIDADE MAIA (Subcondomínio 4)**”, situar-se-á na lateral esquerda do terreno, atrás do Condomínio Residencial Reserva Cidade Maia e a frente do Condomínio Residencial Botânica Cidade Maia, de quem da Avenida Bartolomeu de Carlos olhar para o imóvel e lateral esquerda voltada para a área verde, com a área privativa de 122,540m², comum de 95,138m², (70,170m² coberta e 24,968m² descoberta), perfazendo a área total de 217,678m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000689 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, com direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, indeterminadas, independentemente de tamanho, localizadas indistintamente no 1º, 2º, 3º e 4º subsolo, sujeitas a utilização de manobrista.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.75.03.0001.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: **E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF n. 10.429.192/0001-00, com sede na Rua Alameda Jauaperi, n. 299, Moema, em São Paulo-SP,

REGISTRO ANTERIOR: AV.07 da matrícula nº 104.056, feita em 16/01/2009 (Cisão) e a Incorporação Imobiliária objeto do R.03 da matrícula nº 130.757, feito em 11/12/2013, tudo deste Registro. Guarulhos, 11 de agosto de 2014.

Escrevente, (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado, (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.01 - REMISSÃO (ÁREA VERDE)

Em 11 de agosto de 2014 - Protocolo 367.534 de 28/07/2014

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Eletrônico Comercializado

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2dd1a893-79bd-40e0-9233-973ec9296d6b

CNM: 112540.2.0153116-64

matrícula
153.116

ficha
01

verso

Conforme AV.08, feita em 07 de março de 2013, na matrícula 104.056, devidamente transportada para AV.02, da matrícula 130.757, é feita a presente para constar que no imóvel da presente matrícula constam 02 (duas) áreas verdes, quais sejam: **Área Verde 01:** com 5.455,97m² (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e cinco metros e noventa e sete decímetros quadrados), e **Área Verde 02A:** com 5.117,04m² (cinco mil, cento e dezessete metros quadrados e quatro decímetros quadrados). Observa-se que a área verde 02A originou-se do desdobro da área verde 02, conforme AV.10, da matrícula 104.056.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.02 - REMISSÃO (REGIME DA AFETAÇÃO)

Em 11 de agosto de 2014 - Protocolo 367.534 de 28/07/2014

Conforme AV.04 da matrícula 130.757, a incorporadora E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, **submeteu** o empreendimento denominado "**CIDADE MAIA RESIDENCIAL**", ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, incluídos pela Lei nº 10.931/04, constituído de 05 (cinco) patrimônios individualizados, sendo 01 (um) para cada subcondomínio.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.03 - TRANSPORTE

Em 11 de agosto de 2014 - Protocolo 367.534 de 28/07/2014.

segue na ficha 02

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21
M. 130.757 - Ap. 2803 - Torre Orquídea - Top 1677
Serviço de Atendimento ao Cidadão - SAC
Certificado emitido pelo SREI

saec

CNM: 112540.2.0153116-64

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

matrícula

153.116

ficha

02

M. 130.757 - Ap. 2803 - Torre Orquídea - Torre A - Fcp 1677

Conforme R.07 da matrícula nº 130.757, a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade, juntamente com as demais, foi HIPOTECADA ao **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, representado por sua agência Corporate Infraestrutura e Incorporadora SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ/MF 00.000.000/6954-08, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R\$ 86.113.000,00.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.04 - TRANSPORTE

Em 09 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.130 de 01/02/2017.

Conforme AV.24 feita da matrícula número 130.757 é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, fica **cancelado o registro da hipoteca** mencionada na AV.03, retro, considerando a quitação da dívida.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.05 - TRANSPORTE

Em 09 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.130 de 01/02/2017.

Conforme R.25 feito da matrícula número 130.757 é feita a presente para constar que a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade, juntamente com outras, foi **hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4,

segue no verso

CNM: 112540.2.0153116-64

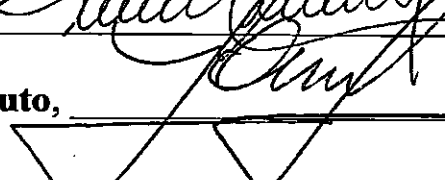
matrícula
153.116

ficha
02

verso

Lotes 3/4, Brasília – DF, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R\$ 59.374.000,00.

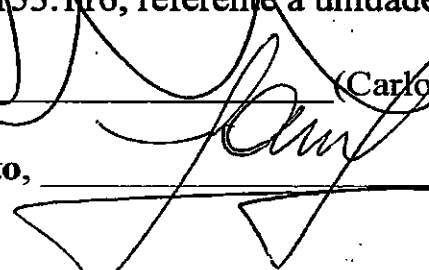
Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

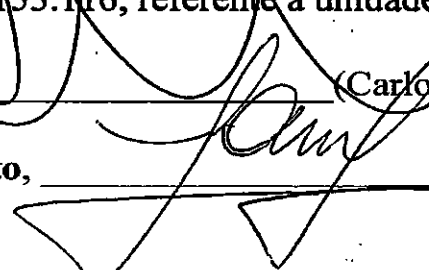
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.06 / 153.116 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 28 de julho de 2017 - Protocolo 419.656 de 06/07/2017, reingresso em 24/07/2017.

À vista da averbação número 31, da matrícula número 130.757, é feita a presente para constar que foi **concluída parcialmente** a construção do empreendimento denominado “**Cidade Maia Residencial**”, situado na Avenida Bartholomeu de Carlos, número 901, no Bairro do Picanço, estando a instituição e especificação parcial registrada sob número 32, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.030, no Livro 03 de Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis. Nos termos do item 227, do Capítulo XXI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na matrícula número 153.116, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 153.116 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 26 de setembro de 2017 - Protocolo 422.884 de 13/09/2017.

Nos termos do instrumento particular de autorização de cancelamento parcial de hipoteca firmado em São Paulo-SP, em 14 de agosto de 2017, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, procede-se à presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica liberado da garantia

segue na ficha 03

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21
M. 130.757 - Ap. 2803 - Torre Orquidea - Torre A - Fcp 1677
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico Corregedoria
Jusbrasil

saec

onr

CNM: 112540.2.0153116-64

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

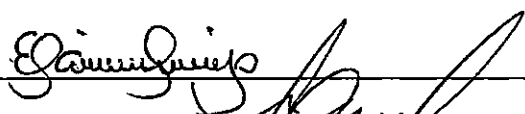
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

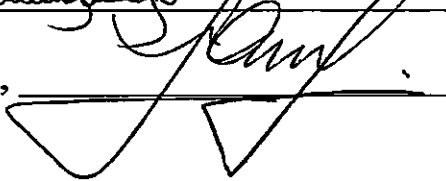
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
153.116

ficha
03

objeto da AV.05.

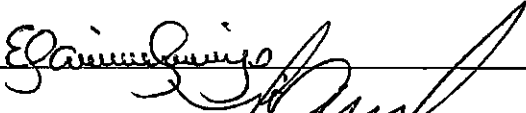
Escrevente,  (Elaine Araújo Souza)

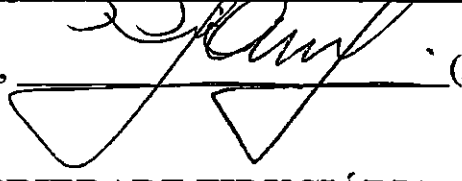
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.08 / 153.116 - COMPRA E VENDA

Em 26 de setembro de 2017 - Protocolo 422.885 de 13/09/2017.

Pelo instrumento particular firmado em 28 de agosto de 2017, em São Paulo - SP, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/1997, a proprietária **E.Z.L.I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 806.717,57, a **JULIANA CALDANA DE ALBUQUERQUE**, brasileira, arquiteta, RG 34.926.613-X-SSP/SP, CPF/MF 316.968.938-01, e seu marido **ANDRÉ CANDIDO PRATES**, brasileiro, arquiteto, RG 30.705.172-9-SSP/SP, CPF/MF 222.585.068-24, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliadas neste Município, na Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira, 57, apartamento 184C, Jardim Zaira. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 161.549,51 pagos anteriormente; e R\$ 645.168,06 com recursos do financiamento. A vendedora foi representada pela procuradora **VALÉRIA BRAGA PRADO DE SOUZA**, CPF/MF 257.121.698-86. Valor Venal: R\$ 3.606,92 (proporcional).

Escrevente,  (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.09 / 153.116 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de setembro de 2017 - Protocolo 422.885 de 13/09/2017.

Pelo instrumento particular mencionado no R.08, os proprietários **JULIANA**

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

300

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21

matrícula
153.116ficha
03

verso

CALDANA DE ALBUQUERQUE, e seu marido **ANDRÉ CANDIDO PRATES**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **E.Z.L.I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 645.168,06, do seguinte modo: R\$ 345.168,06 através de 240 prestações mensais e consecutivas, acrescidas de juros de 10% ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira delas em 10/09/2017; e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes, atualizadas monetariamente, na forma contratual, sendo a primeira prestação no valor de R\$ 4.382,40; e R\$ 300.000,00 através de 1 prestação única, acrescida de juros de 10% ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se no dia 10/07/2019, atualizada monetariamente, na forma contratual. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 939.140,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Elaine Araújo Souza)Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)**AV.10 / 153.116 - ALTERAÇÃO DE SEDE**

Em 01 de agosto de 2019 - Protocolo 452.286 de 18/07/2019.

Selo Digital: 112540331QQ000128842YT19V

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.11, e conforme instrumento particular de 8ª alteração e consolidação do contrato social firmado em 28 de abril de 2018, em São Paulo-SP, arquivado sob número 578.917/18-0, em sessão de 11 de dezembro de 2018, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, é feita a presente para constar que a credora fiduciária **E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** teve sua sede social alterada para Avenida República do Líbano, 1.921, Ibirapuera, em

segue na ficha 04

CNM: 112540.2.0153116-64

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

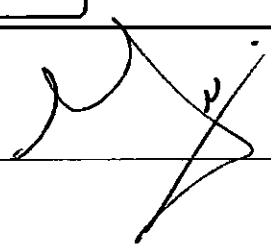
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
153.116

ficha
04

São Paulo/SP.

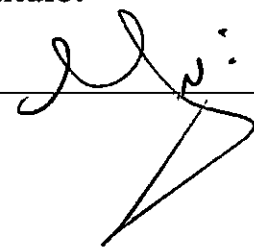
Escrevente,  (Marco Aurélio Appolinário)

AV.10 / 153.116 - ADITAMENTO

Em 01 de agosto de 2019 - Protocolo 452.286 de 18/07/2019.

Selo Digital: 112540331MV000128844PL19J

Nos termos do aditamento ao instrumento particular de contrato de compra e venda, de financiamento imobiliário, de alienação fiduciária em garantia e outros pactos, firmado em 11 de julho de 2019, em São Paulo/SP, em que comparecem a credora fiduciária **E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, os devedores fiduciários **JULIANA CALDANA DE ALBUQUERQUE** e seu cônjuge **ANDRÉ CANDIDO PRATES**, já qualificados, é feita a presente para constar que o título que serviu para a constituição da propriedade fiduciária objeto do R.09 desta Matrícula foi aditado pelas partes apurando-se o saldo devedor do contrato no total de R\$ 763.431,65 em 11/07/2019, com data base de 01/07/2019, 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 da seguinte forma: a) R\$ 354.437,75 através de 217 prestações mensais e consecutivas, já acrescidas de juros de 10% ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Constante (TABELA SAC), vencendo-se em 10/08/2019 e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes e b) R\$ 408.993,90 através de uma única parcela, no valor de R\$ 432.376,56, já acrescida de juros de 10% ao ano, calculado pelo Sistema de Amortização Constante (TABELA SAC), vencendo-se no dia 10/02/2020. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Marco Aurélio Appolinário)

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21

www.registradores.onr.org.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://regitradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 2dd1a893-79bd-40e0-9233-973ec9296d6b

matrícula
153.116

ficha
04

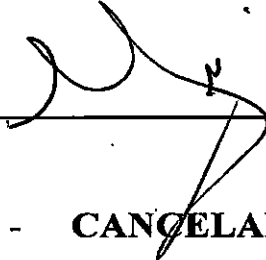
verso

AV.12 / 153.116 - RETIFICAÇÃO

Em 07 de agosto de 2019 - Protocolo 453.130 de 07/08/2019

Selo Digital: 112540331QY000130741EU19F

Em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do artigo 213, da Lei 6.015/73, procede-se à presente averbação para constar que ato lançado sob número 10 constante da ficha 04 desta matrícula, **leia-se "AV.11"**, e não como constou.

Escrevente,  (Marco Aurélio Appolinário)

AV.13 / 153.116 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de maio de 2021 - Protocolo 482.916 de 06/05/2021.

Selo Digital: 112540331JX000372183KM21B

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.15, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.09 e aditada na AV.11 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena aos devedores fiduciantes.

Escrevente
Ricardo Appolinário



AV.14 / 153.116 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 26 de maio de 2021 - Protocolo 482.916 de 06/05/2021.

Selo Digital: 112540331DN000372185GQ21Q

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.15, e conforme a certidão de valor venal 263381/2021, expedida em 14/05/2021, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel

continua na ficha 05

CNM: 112540.2.0153116-64

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2ª 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
153.116

ficha
05

objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.75.03.0001.06.111**.

Escrevente

Ricardo Appolinário

R.15 / 153.116 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de maio de 2021 - Protocolo 482.916 de 06/05/2021.

Selo Digital: 112540321DP000372186BL213

Pelo instrumento particular nº 10157490500, firmado em 14 de abril de 2021, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/64 e 9.514/97, os proprietários **ANDRÉ CANDIDO PRATES**, e sua mulher **JULIANA CALDANA DE ALBUQUERQUE**, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua simão de Toledo Piza, 88, Vila Libanesa, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, torre Olavo Setubal, São Paulo - SP, para garantia da dívida de R\$ 840.000,00, que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização constante SAC, vencendo-se a primeira em 14/05/2021. Juros: taxa anual efetiva de 6,9000% e nominal de 6,6909%, correspondente as taxas mensais efetiva de 0,5575% e nominal de 0,5575%, sendo de R\$ 7.330,82 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 1.050.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.16 / 153.116 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 24 de janeiro de 2024 - Protocolo 525.443 de 16/05/2023

Selo Digital: 112540331BB000767392NQ24N

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21

saec

CNM: 112540.2.0153116-64

matrícula
153.116ficha
05

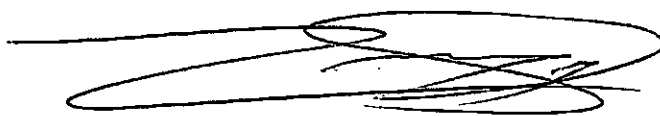
verso

112540.2.0153116-64

Guarulhos, 24 de janeiro de 2024.

Nos termos do requerimento de 16 de janeiro de 2024, expedido em São Paulo/SP, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação dos devedores fiduciante **ANDRE CANDIDO PRATES** e seu cônjuge **JULIANA CALDANA DE ALBUQUERQUE**, já qualificados, 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 do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 1.050.000,00. Valor Venal R\$ 509.992,84.

Escrevente
Lourival Varol



.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/01/2024 11:21

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 11 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 153116, do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão 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, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 24 de janeiro de 2024.

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 11,63
À SEC. FAZENDA	R\$: 7,96
AO SINOREG	R\$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,81
AO MUNICIPIO	R\$: 2,05
AO MP	R\$: 1,96
TOTAL	R\$: 69,47

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

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



1125403C3CQ000767393LY246

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, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).