



Valide aqui Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 1 de 10  
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: 112540.2.0162052-28**

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  
**162.052**

ficha  
**01**

**Guarulhos, 15 de outubro de 2018.**

M. 149.715 - Ap. 41 - Torre B - Fcp 166

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EN9CK-53EXJ-4RJHT-S4L6H>

**IMÓVEL:** Apartamento 41, que no projeto aprovado é localizado no 4º pavimento da Torre "B", integrante do empreendimento denominado "UP LAGO DOS PATOS", que será situado na Rua Francisco Pereira, esquina com a Avenida Pedro de Souza Lopes e Rua Vitorino Freire, na Vila Rosália, antiga Vila Queiroz, Bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que possuirá a área privativa total de 55,376m<sup>2</sup>, a área comum total de 42,708m<sup>2</sup>, a área comum coberta padrão de 9,233m<sup>2</sup>, a área comum coberta de padrão diferente ou descoberta de 14,415m<sup>2</sup>, a área comum descoberta proporcional de 10,602m<sup>2</sup>, a área comum de vaga de garagem não proporcional descoberta de 3,507m<sup>2</sup>, a área comum de vaga de garagem não proporcional coberta de 4,951m<sup>2</sup>, a área real total de 98,084m<sup>2</sup>, o coeficiente de proporcionalidade de 0,39111335%, e a fração ideal de terreno de 21,074m<sup>2</sup>, com direito ao uso de (01) uma vaga de garagem do condomínio, de uso comum, individual e indeterminada, sujeita a auxílio de manobrista / garagista.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 083.13.70.0001.01.000 /  
083.13.70.0001.02.000 / 083.13.70.0347.00.000 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** PROJETO IMOBILIÁRIO A 18 LTDA, CNPJ/MF n. 15.665.340/0001-09, com sede na Rua Fidêncio Ramos, 213, 7º andar, conjunto 72, sala 18A, Vila Olímpia, em São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula número 149.715, estando a incorporação imobiliária registrada sob número 02 feito em 06 de dezembro de 2016, neste Registro Imobiliário. Guarulhos, 15 de outubro de 2018.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

**AV.01 - ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA**

Em 15 de outubro de 2018 - Protocolo 439.213 de 12/09/2018.

*segue no verso*



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 2 de 10

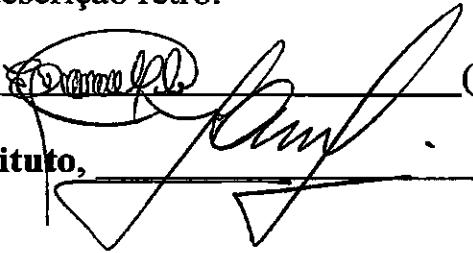
.Onr

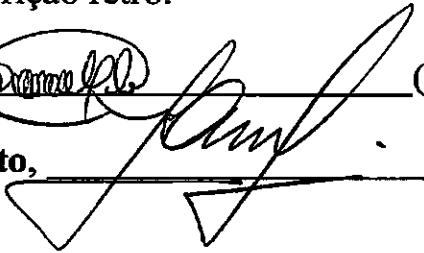
CNM: 112540.2.0162052-28

matrícula  
**162.052**

ficha  
**01**  
verso

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 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,  (Álvaro César Capistrano)

#### AV.02 - REMISSÃO

Em 15 de outubro de 2018 - Protocolo 439.213 de 12/09/2018.

Conforme AV.03 da matrícula número 149.715, a proprietária e incorporadora PROJETO IMOBILIÁRIO A 18 LTDA, já qualificada, através de requerimento firmado em 12 de setembro de 2016, em São Paulo – SP, submeteu o empreendimento denominado “UP LAGO DOS PATOS”, conforme incorporação registrada sob número 02 naquela matrícula, ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, acrescidos pela Lei 10.931/04, 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 a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 02



CNM: 112540.2.0162052-28

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  
**162.052**

ficha  
**02**

#### AV.03 - TRANSPORTE

Em 15 de outubro de 2018 - Protocolo 439.213 de 12/09/2018.

Conforme R.05 feito em 21 de setembro de 2017 na matrícula número 149.715, é feita a presente para constar que o terreno onde se situará o empreendimento denominado "UP LAGO DOS PATOS" e todas as futuras unidades autônomas foram **HIPOTECADAS** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 29.596.755,13.

Escrevente,  (Ewerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

#### AV.04 - REMISSÃO

Em 15 de outubro de 2018 - Protocolo 439.213 de 12/09/2018.

Conforme AV.07 da Matrícula 149.715, o terreno onde se situará o empreendimento denominado "UP LAGO DOS PATOS", esteve contaminado por metais, composto orgânico voláteis e hidrocarbonetos de petróleo, e com base no Despacho nº 114/2018/CAAC, apenso ao Processo CETESB nº 15/10792/15, foi considerado **reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado**, na área delimitada pelas coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 339.822,49 mE; 7.405.412,22 mS; 339.788,47 mE; 7.405.493,19 mS; 339.815,19 mE; 7.405.550,39 mS; e 339.867,62 mE; 7.405.432,40 mS.

Escrevente,  (Ewerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

v

segue no verso



Valida aqui  
este documento

Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 4 de 10

.Onr

**CNM: 112540.2.0162052-28**

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EN9CK-53EXJ-4RJHT-S4L6H>

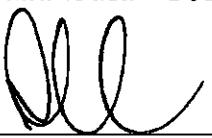
matrícula **162.052**      ficha **02**  
verso

**AV.05 / 162.052 - CONCLUSÃO DA OBRA**

Em 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.313 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331ED000188633RQ20I

À vista da averbação número 10, da Matrícula 149.715, é feita a presente para constar que foi concluída a edificação do empreendimento denominado "**Up Lagos dos Patos**", situado na Rua Francisco Pereira, esquina com a Avenida Pedro de Souza Lopes, 162 e Rua Vitorino Freire, 50, estando a instituição e especificação registrada sob número 11, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.320, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 222, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 162.052, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

**AV.06 / 162.052 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 13 de abril de 2020 - Protocolo 463.945 de 03/04/2020.

Selo Digital: 112540331IQ000214890RW20X

Nos termos do instrumento particular firmado em 21 de fevereiro de 2020, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada, fica cancelada a hipoteca mencionada na averbação número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

**R.07 / 162.052 - DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Em 02 de setembro de 2020 - Protocolo 468.828 de 20/08/2020.

Selo Digital: 112540321HR000252229YC20U

*segue na ficha 03*



**CNM: 112540.2.0162052-28**

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula  
**162.052**

ficha  
**03**

Pela escritura pública lavrada em 17 de agosto de 2020, pelo 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, no Livro 4.370, às páginas 365/368, a proprietária **PROJETO IMOBILIÁRIO A 18 LTDA**, NIRE 35.226.652.563, já qualificada, transmitiu, a título de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 139.435,00 a **NUNES E NUNES COMÉRCIO DE FERRO E AÇO LTDA**, CNPJ 49.284.185/0001-00, NIRE 35.202.601.977, com sede neste Município, na Avenida Otávio Braga de Mesquita, 3.117, Jardim São Geraldo. Consta do título que o vendedor apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. Valor Venal: R\$ 16.306,22 (proporcional).

Escrevente, \_\_\_\_\_  (Ronaldo José Marques Júnior)

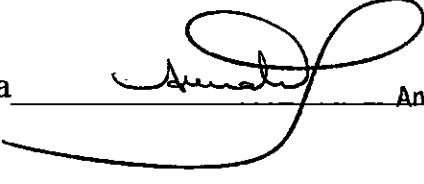
#### AV.08 / 162.052 - ALTERAÇÃO DE SEDE

Em 12 de julho de 2021 - Protocolo 485.186 de 11/06/2021, reingresso em 01/07/2021.

Selo Digital: 112540331NV000394419RN21F

Nos termos da escritura mencionada no R.09, e conforme alteração contratual arquivada sob número 190.073/20-2, em sessão de 25 de junho de 2020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, é feita a presente para constar que a proprietária **NUNES E NUNES COMÉRCIO DE FERRO E AÇO LTDA** teve sua sede alterada para a Avenida Doutor Vereador Carlos Aparecido Rabello de Freitas, 197, Jardim Ipanema.

Escrevente

Elaine Araújo Souza 

Ana Victória Antunes Melo  
Escrevente

#### R.09 / 162.052 - DOAÇÃO

Em 12 de julho de 2021 - Protocolo 485.186 de 11/06/2021, reingresso em 01/07/2021.

Selo Digital: 112540321OV000394421DA21Z



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 6 de 10

.Onr

CNM: 112540.2.0162052-28

matrícula

162.052

ficha

03

verso

Pela escritura pública lavrada em 19 de maio de 2021, pelo 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, no Livro 4.501, às páginas 373/376, a proprietária **NUNES E NUNES COMÉRCIO DE FERRO E AÇO LTDA**, já qualificada, transmitiu a título de doação o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 139.435,00, a **TAINÁ FOGAÇA NUNES**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG 56.027.481-6-SSP/SP, CPF 480.317.618-33, residente e domiciliada em Itanhaém/SP, na Rua Maria Carrasco Viudes, 91, Centro. Valor Venal: R\$ 25.913,87 (proporcional).

Escrevente

Elaine Araújo Souza

Anna Victória Antunes Melo  
Escrevente

#### R.10 / 162.052 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 15 de outubro de 2024 - Protocolo 553.117 de 27/09/2024.

Selo Digital: 112540321NS000871451EH24I

Pela Cédula de Crédito Bancária número 243012305, emitida em 03 de setembro de 2024, em São Paulo/SP, na forma das Leis 10.931/04 e 9.514/97, a proprietária **TAINÁ FOGAÇA NUNES**, residente e domiciliada em Itanhaém/SP, na Rua Professor Vicente Caetano Lima, 2.860, Chácaras Cibratel, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, NIRE 35.300.332.067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2235, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R\$ 344.724,20, com o escopo de garantir todas as obrigações decorrentes da renegociação concedida a emitente **FONTES ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA**, CNPJ 20.278.767/0001-94, NIRE 35228395797, com sede em Itanhaém/SP, na Rua Professor Vicente Caetano Lima, 2.860, Chácaras Cibratel, que será paga do seguinte modo: valor de entrada: R\$ 4.999,96, na data de R\$ 26/08/2024. O saldo remanescente em 119 parcelas fixas, mensais e sucessivas no valor de R\$ 5.112,77, com pagamento da primeira parcela previsto para o dia 20/09/2024, e da última em 20/07/2034 e 1 parcela no valor de R\$ 5.116,83 na data de 20/08/2034. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de



Valide aqui o Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 7 de 10  
este documento

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

162.052

ficha

04

CNM

112540.2.0162052-28

Guarulhos, 15 de outubro de 2024.

avaliação do imóvel: R\$ 320.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Antonio Cayame Deirós Santana

#### AV.11 / 162.052 - ADITAMENTO

Em 15 de outubro de 2024 - Protocolo 553.117 de 27/09/2024.

Selo Digital: 112540331WE000871452VB245

Nos termos do instrumento particular de aditivo à Cédula de Crédito Bancário número 243012305, firmado em 13 de setembro de 2024, o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, a devedora fiduciante **TAINÁ FOGAÇA NUNES**, e a emitente **FONTES ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA**, todos já qualificados, aditam a referida cédula que deu origem à propriedade fiduciária objeto do R.10, para consignar a alteração na forma de pagamento do seguinte modo: valor da dívida R\$ 343.888,33, valor de entrada: R\$ 4.999,96, na data de R\$ 16/09/2024. O saldo remanescente em 119 parcelas fixas, mensais e sucessivas no valor de R\$ 5.118,84, com pagamento da primeira parcela previsto para o dia 20/10/2024, e da última em 20/08/2034 e 1 parcela no valor de R\$ 5.118,65, na data de 20/09/2034, permanecendo inalteradas as demais condições constantes do contrato de alienação fiduciária original. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do presente título.

Escrevente

Antonio Cayame Deirós Santana

#### AV.12 / 162.052 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 23 de setembro de 2025 - Protocolo 561.086 de 20/02/2025.

Selo Digital: 112540331PL001014422RK25D

V

Nos termos do requerimento mencionado na AV.13, e conforme a certidão de

*continua no verso*



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 8 de 10

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EN9CK-53EXJ-4RJHT-S4L6H>

.onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

matrícula  
**162.052**

ficha  
**04**

CNM  
**112540.2.0162052-28**

*W/66*

Guarulhos, 23 de setembro de 2025.

valor venal 275918/2025, expedida em **11 de setembro de 2025**, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **083.13.70.0001.02.016**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07071-060**; e c) o imóvel integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**.

Escrevente  
Ricardo Appolinário

**AV.13 / 162.052 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**  
Em 23 de setembro de 2025 - Protocolo 561.086 de 20/02/2025  
Selo Digital: 112540331XX001014424NU251

Nos termos do requerimento de 11 de setembro de 2025, após intimação da devedora fiduciante **TAÍNA FOGAÇA NUNES**, e devedora **FONTES ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA**, 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, 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\$ 239.710,72. Valor Venal R\$ 267.081,17.

Escrevente  
Ricardo Appolinário

**AV.14 / 162.052 - RETIFICAÇÃO**  
Em 13 de outubro de 2025 - Protocolo 573.154 de 25/09/2025  
Selo Digital: 112540331VP001022905PD250

Nos termos do requerimento datado de 24 de setembro de 2025, à vista do título que deu origem a averbação AV.13 desta matrícula e em cumprimento

*continua na ficha 05*



Valide aqui o protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 9 de 10  
este documento

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  
**162.052**

ficha  
**05**

CNM  
**112540.2.0162052-28**

Guarulhos, 13 de outubro de 2025.

*Ricardo Appolinário*

ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, a base de cálculo do ITBI é de R\$ 329.710,72, e não como constou.

Escrevente  
Ricardo Appolinário

*Ricardo Appolinário*

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EN9CK-53EXJ-4RJHT-S4L6H>

V



Validar aqui  
este documento

Protocolo: 573154 - Matrícula: 162052 - Pág.: 10 de 10

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 10 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 162052 , 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, 13 de outubro de 2025.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EN9CK-53EXJ-4RJHT-S4L6H>

AO OFICIAL	R\$: 44,20
AO ESTADO	R\$: 12,56
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,60
AO SINOREG	R\$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,03
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,21
AO MP	R\$: 2,12
TOTAL	R\$: 75,05

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



1125403C3WO001022904RI254

PROTOCOLO: 573154

Este 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).