



Valide aqui este documento Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 1 de 9

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: 112540.2.0176745-84

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

176.745

ficha

01

Guarulhos, 06 de julho de 2023.

ficha complementar

M.115.173 - Ap.508 - Ficha Complementar: 64

IMÓVEL: Apartamento 508, que no projeto aprovado é localizado no 5º pavimento, integrante do empreendimento "CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA", situado na Rua do Rosário, 353, e Rua Bom Jesus, no loteamento denominado Vila Bom Jesus, bairro do Macedo, em Guarulhos/SP, com a área privativa coberta de 57,480m², a área de uso comum de divisão não proporcional coberta de 16,110m², a área descoberta de 2,210m², a área comum de divisão proporcional coberta de 13,418m², a área descoberta de 11,857m², a área total coberta e descoberta de 101,075m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,0038416, e a fração ideal no terreno de 0,0038416, com direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de veículo de passeio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.20.70.1347.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: PINHAL INCORPORADORA LTDA, CNPJ 17.855.391/0001-29, NIRE 35.227.436.503, com sede em São Paulo/SP, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição em 10 de janeiro de 2014, pelo R.04, e Incorporação Imobiliária registrada sob o R.10, ambos da Matrícula 115.173. Guarulhos, 06 de julho de 2023.

Selo Digital: 112540311EN000690799KT23O

Escrevente

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

Escrevente Substituto

Álvaro César Capistrano

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

Em 06 de julho de 2023 - Protocolo 527.837 de 28/06/2023.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3HUK-ERS87-TZ2M5-SHWDR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0176745-84

matrícula

176.745

ficha

01

verso

ficha complementar

M.115.173 - Ap.508 - Ficha Complementar: 64

Selo Digital: 112540331PY000690800KF234

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 221 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

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

AV.02 - REMISSÕES

Em 06 de julho de 2023 - Protocolo 527.837 de 28/06/2023.

Selo Digital: 112540331XU000690801RP23Y

I- Conforme a AV.11, da Matrícula 115.173, em 05 de janeiro de 2021, nos termos do requerimento datado de 27 de novembro de 2020, firmado neste Município, pela proprietária e incorporadora **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, consignou-se que o empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, incluídos 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;

II- Conforme o R.12, da Matrícula 115.173, em 18 de março de 2021, nos termos da Cédula de Crédito Bancário 1016084930, emitida em 30 de novembro

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3HUK-ERS87-TZ2M5-SHWDR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 3 de 9

CNM: 112540.2.0176745-84

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

176.745

ficha

02

ficha complementar

M.115.173 - Ap.508 - Ficha Complementar: 64

de 2020, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 10.931/2004, a proprietária e incorporadora **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, deu em **primeira e especial hipoteca** a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais 324 frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, do empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", em favor do credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$ 42.000.000,00.

Escrevente

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

AV.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 18 de julho de 2023 - Protocolo 528.070 de 03/07/2023.

Selo Digital: 112540331LL000697528FW23C

Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.04, pelo credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** objeto da AV.02, item II, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal correspondente a esta futura unidade.

Escrevente

Ricardo Appolinário

R.04 - COMPRA E VENDA

Em 18 de julho de 2023 - Protocolo 528.070 de 03/07/2023.

Selo Digital: 112540321PI000697530TO23Q

Pelo instrumento particular número 10182711904, firmado em 26 de abril de 2023, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997 e legislações posteriores, no

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0176745-84

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/C3HUK-ERS87-TZ2M5-SHWDR>

matrícula

176.745

ficha

02

verso

ficha complementar

M.115.173 - Ap.508 - Ficha Complementar: 64

âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **PINHAL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 96.846,15, (sendo de R\$ 387.384,59 o valor atribuído à aquisição) a **MICHEL DE OLIVEIRA MATOS**, brasileiro, divorciado, consultor segurança da informação, RG 344873833-SSP/SP, CPF 221.598.048-60, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Avenida do Estado, 5.748, apartamento 703, Cambuci. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **JOICE ALVES MAIA**, CPF 379.698.878-48, e seu administrador **MAURO ALBERTO**, CPF 045.916.248-97. Valor Venal Proporcional: R\$ 14.629,78.

Escrevente

Ricardo Appolinário

R.05 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 18 de julho de 2023 - Protocolo 528.070 de 03/07/2023.

Selo Digital: 112540321PN000697531PB23E

Pelo instrumento particular mencionado no R.04, o proprietário **MICHEL DE OLIVEIRA MATOS**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, para garantia da dívida de R\$ 446.005,15, (valor da transação R\$ 484.230,74, sendo R\$ 38.225,59 com recursos próprios, e R\$ 446.005,15 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 26/05/2023, sendo de R\$ 5.353,78 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 548.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

segue na ficha 03



CNM: 112540.2.0176745-84

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

176.745

ficha

03

ficha complementar

M.115.173 - Ap.508 - Ficha Complementar: 64

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.06 - REMISSÃO

Em 14 de setembro de 2023 - Protocolo 532.105 de 12/09/2023.

Selo Digital: 112540331OI000721422RQ236

I) Conforme a AV.15, da Matrícula 115.173, feita em 12 de setembro de 2023, nos termos do requerimento datado de 30 de agosto de 2023, firmado em São Paulo/SP, por PINHAL INCORPORADORA LTDA, já qualificada, conforme Ofício 082/2023/IRAR, datado de 23 de maio de 2023, e Termo de Reabilitação Para o Uso Declarado número 2229/2023, datado de 23 de maio de 2023, expedidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, assinados digitalmente por André Perandin de Melo, Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, conforme disposto no artigo 27, inciso II, da Lei Estadual 13.577/2009 e no artigo 54, § 2º, do Decreto Estadual 59.263/2013, o terreno no qual será edificado o empreendimento "CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA", onde está localizado o imóvel objeto desta ficha complementar, foi contaminado por metais e etenos clorados. Com base na Informação Técnica número 007/2023/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB.071729/2021-72, foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000:

344.849 mE; 7.403.865 mS;

344.883 mE; 7.403.869 mS;

344.887 mE; 7.403.831 mS;

344.850 mE; 7.403.831 mS;

Profundidade: 5 metros; e

II) Conforme a AV.16, da Matrícula 115.173, feita em 12 de setembro de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0176745-84

matrícula
176.745

ficha
03
verso

ficha complementar

M.115.173 - Ap.508 - Ficha Complementar: 64

2023, a proprietária e incorporadora PINHAL INCORPORADORA LTDA, promoveu a substituição da Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento "CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA".

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.07 / 176.745 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 01 de dezembro de 2023 - Protocolo 534.477 de 26/10/2023, reingresso em 16/11/2023.

Selo Digital: 112540331UP000747653RF23R

À vista da averbação número 18, da Matrícula 115.173, foi **concluída** a edificação do empreendimento "**CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA**", situado na Rua do Rosário, 353, estando a instituição e especificação registrada sob o R.19, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.848, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 223.6, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 176.745, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 176.745 - ATRIBUIÇÃO

Em 01 de dezembro de 2023 - Protocolo 534.477 de 26/10/2023, reingresso em 16/11/2023.

Selo Digital: 112540321XJ000747655HY23W

Pelo requerimento datado de 23 de outubro de 2023, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3HUK-ERS87-TZ2M5-SHWDR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 7 de 9

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
176.745

ficha
04

CNM
112540.2.0176745-84

Guarulhos, 01 de dezembro de 2023.

instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.19, da Matrícula 115.173, foi atribuída ao devedor fiduciante **MICHEL DE OLIVEIRA MATOS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 387.384,59, com a propriedade resolúvel transferida ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 176.745 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 26 de maio de 2026 - Protocolo 577.062 de 01/12/2025.

Selo Digital: 112540331EA001114556UJ26U

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1198182/2026, expedida em 19 de maio de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **084.20.70.1347.01.064**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07111-080**; e, c) integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

AV.10 / 176.745 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 26 de maio de 2026 - Protocolo 577.062 de 01/12/2025

Selo Digital: 112540331OX001114558QA265

Nos termos do requerimento de 07 de maio de 2026, em São Paulo/SP, após a intimação do devedor fiduciante **MICHEL DE OLIVEIRA MATOS**, já qualificado, 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 do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificada, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei,

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577062 - Matrícula: 176745 - Pág.: 8 de 9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3HUK-ERS87-TZ2M5-SHWDR>

matrícula
176.745

ficha
04

verso

CNM
112540.2.0176745-84

Guarulhos, 26 de maio de 2026.

quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 548.000,00.
Valor Venal: R\$ 340.161,69.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

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

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **176745 (112540.2.0176745-84)**, 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, 26 de maio 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\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,60
Registro Civil	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 2,21
Ministério Público	R\$: 2,12
Total	R\$: 75,05

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



PEDIDO Nº 577062

1125403C3EB001114557NW260

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).