



Valide aqui este documento Protocolo: 560809 - Matrícula: 152912 - 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: 112540.2.0152912-94

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
152.912

ficha
01

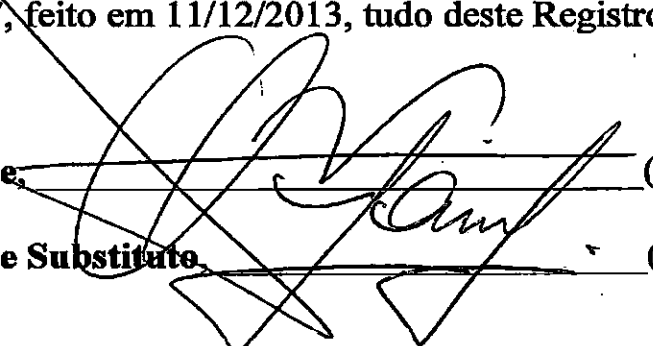
Guarulhos, 27 de agosto de 2014.

IMÓVEL: Futuro apartamento nº 2407, que será localizado no 24º pavimento da Torre Íris – Torre B, integrante do empreendimento denominado “CIDADE MAIA RESIDENCIAL - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOTÂNICA CIDADE MAIA (Subcondomínio 3)”, situar-se-á nos fundos do terreno de quem da Avenida Bartolomeu de Carlos olhar para o imóvel, com fundos para a área verde, com a área privativa de 68,440m², comum de 57,562m², (43,047m² coberta e 14,515m² descoberta), perfazendo a área total de 126,002m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000414% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, localizada indistintamente no 1º, 2º, 3º e 4º subsolo, sujeita 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 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, 27 de agosto de 2014.

Escrevente:  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto:  (Álvaro César Capistrano)

AV.01 - REMISSÃO (ÁREA VERDE)

Em 27 de agosto de 2014 - Protocolo 367.530 de 28/07/2014, reingresso em 22/08/2014

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 560809 - Matrícula: 152912 - Pág.: 2 de 9

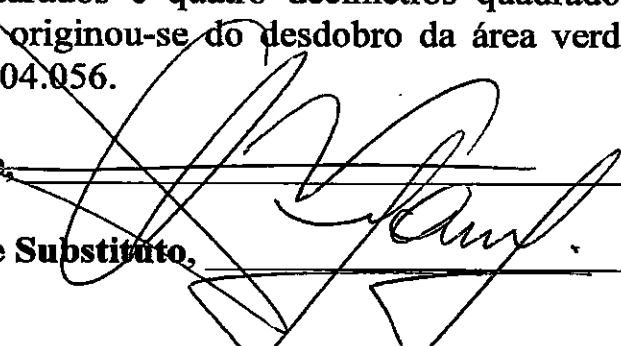
CNM: 112540.2.0152912-94

matrícula
152.912

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 décimos quadrados), e **Área Verde 02A:** com 5.117,04m² (cinco mil, cento e dezessete metros quadrados e quatro décimos 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)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.02 - REMISSÃO (REGIME DE AFETAÇÃO)

Em 27 de agosto de 2014 - Protocolo 367.530 de 28/07/2014, reingresso em 22/08/2014

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)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/975CG-Y54VR-53C63-VHB22>

M. 130.757 - Ap. 2407 - Torre Iris - Torre B - Fcp 1473
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112540.2.0152912-94

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
152.912

ficha
02

AV.03 - TRANSPORTE

Em 27 de agosto de 2014 - Protocolo 367.530 de 28/07/2014, reingresso em 22/08/2014

Conforme R.10 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\$ 136.015.000,00.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.04 - REMISSÃO

Em 04 de dezembro de 2014 - Protocolo 372.797 de 11/11/2014, reingresso em 25/11/2014.

Conforme AV.17 da matrícula número 130.757, desta Unidade de Serviço, feita nesta data, através do requerimento datado de 06 de novembro de 2014, firmado neste Município, consignou-se de forma correta que a esta futura unidade autônoma corresponderá a fração ideal de **0,000414** no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.05 - TRANSPORTE

Em 09 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.133 de 01/02/2017.

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 560809 - Matrícula: 152912 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0152912-94

matrícula
152.912

ficha
02
verso

Conforme AV.26 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.06 - TRANSPORTE

Em 09 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.133 de 01/02/2017.

Conforme R.27 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, Lotes 3/4, Brasília – DF, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R\$ 111.227.000,00.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 152.912 - 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

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/975CG-Y54VR-53C63-VHB22>

M. 130.757 - Ap. 2407 - Torre Íris - Torre B - Fcp 1473
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112540.2.0152912-94

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
152.912

ficha
03

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 XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na matrícula número 152.912, referente a unidade autônoma já construída.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.08 / 152.912 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 28 de novembro de 2018 - Protocolo 441.362 de 31/10/2018.

Nos termos do instrumento particular e do termo de retificação e ratificação datados de 21 de setembro de 2018 e 05 de outubro de 2018, respectivamente, firmados em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto da averbação número 06 (contrato nº 155553813146), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.09 / 152.912 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 23 de fevereiro de 2024 - Protocolo 539.546 de 02/02/2024.

Selo Digital: 112540331XY000775960XD243

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.11, e conforme a certidão de valor venal 680817/2024, expedida em 06/02/2024, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.75.03.0001.05.240**.

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 560809 - Matrícula: 152912 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0152912-94

matrícula
152.912

ficha
03

verso

112540.2.0152912-94

Guarulhos, 23 de fevereiro de 2024.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

AV.10 / 152.912 - ALTERAÇÃO DE SEDE

Em 23 de fevereiro de 2024 - Protocolo 539.546 de 02/02/2024.

Selo Digital: 112540331DJ000775962ES247

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.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 proprietária **E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, NIRE 35222809930, teve sua sede social alterada para Avenida República do Líbano, 1.921, Ibirapuera, em São Paulo/SP.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

R.11 / 152.912 - COMPRA E VENDA

Em 23 de fevereiro de 2024 - Protocolo 539.546 de 02/02/2024.

Selo Digital: 112540321WX000775963RR24F

Pelo instrumento particular firmado em 23 de janeiro de 2024, nos termos do artigo 38, da Lei 9.514/97, oferecido em forma de documento eletrônico, a proprietária **E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 616.966,88, a **CARLA GOMES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, esteticista, RG 29.922.870-8-SSP/SP, CPF 351.255.708-26, residente e domiciliada neste Município, na Rua Sebastião D'Oeste, 58, Jardim Santa Inês. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelos procuradores **MAURO ALBERTO**, CPF

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/975CG-Y54VR-53C63-VHB22>

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: 560809 - Matrícula: 152912 - 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
152.912

ficha
04

CNM
112540.2.0152912-94

Guarulhos, 23 de fevereiro de 2024.

045.916.248-97 e VALÉRIA BRAGA PRADO DE SOUZA, CPF 257.121.698-86. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 126.834,87 com recursos próprios; R\$ 490.132,01 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 306.175,06.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

R.12 / 152.912 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 23 de fevereiro de 2024 - Protocolo 539.546 de 02/02/2024.

Selo Digital: 112540321XS000775964KM24X

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.11, a proprietária **CARLA GOMES DE OLIVEIRA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **E.Z.L.I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 490.132,01, que será paga no prazo de 419 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/02/2024, sendo de R\$ 4.462,71 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 673.654,30. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

AV.13 / 152.912 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**

Em 24 de novembro de 2025 - Protocolo 560.809 de 17/02/2025.

Selo Digital: 112540331VX001039288EM25B

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977; e b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/975CG-Y54VR-53C63-VHB22>

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: 560809 - Matrícula: 152912 - Pág.: 8 de 9

matrícula

152.912

ficha

04

CNM

112540.2.0152912-94

verso

Guarulhos, 24 de novembro de 2025.

logradouro é 07097-420.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

AV.14 / 152.912 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 24 de novembro de 2025 - Protocolo 560.809 de 17/02/2025

Selo Digital: 112540331CW001039290JS25D

Nos termos do requerimento de 04 de novembro de 2025, após intimação da devedora fiduciante **CARLA GOMES DE OLIVEIRA**, já qualificada, 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 da credora fiduciária **E.Z.L.I. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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\$ 673.654,30. Valor Venal R\$ 320.745,35.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/975CG-Y54VR-53C63-VHB22>

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, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 152912 , 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 novembro de 2025.

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 MUNICIPIO	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/>



1125403C3VM001039289GC25J

PROTOCOLO: 560809

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/975CG-Y54VR-53C63-VHB22>