



Valide aqui este documento Protocolo: 569147 - Matrícula: 175882 - Pág.: 1 de 8

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: 112540.2.0175882-54

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
175.882

ficha
01

Guarulhos, 09 de março de 2022.

ficha complementar
M.164.279 - Ap.501 - Bloco 17 - Ficha Complementar: 653

IMÓVEL: Apartamento **501**, que no projeto aprovado é localizado no 5º pavimento, do **Bloco 17**, integrante do empreendimento “**Residencial Golden Plaza**”, situado na Rua Celso Rodrigues Salgueiro, Jardim Novo Portugal, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 38,4000m², a área comum construída de divisão proporcional de 6,4201m², perfazendo a área total de 44,8201m², a área comum descoberta de divisão proporcional de 24,2666m², e a fração ideal no solo de 0,001313164.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 092.15.47.1367.01.000 e 092.15.47.1367.02.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, NIRE 31300023907, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, em Belo Horizonte-MG.

REGISTROS ANTERIORES: I) Aquisição pelo R.02, em 10 de dezembro de 2019, na Matrícula 161.473; II) Incorporação Imobiliária, registrada sob o R.02 e retificação averbada sob a AV.05, todos da Matrícula 164.279. Guarulhos, 09 de março de 2022.

Selo Digital: 112540311IN000493080KB22E

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto
Renato Sérgio Barbosa Freitas

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

> Em 09 de março de 2022 - Protocolo 500.295 de 16/02/2022.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URHW2-PUW6F-2R9KM-2W33G>

ONR

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: 569147 - Matrícula: 175882 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0175882-54

matrícula
175.882

ficha
01

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 501 - Bloco 17 - Ficha Complementar: 653

Selo Digital: 112540331YE000493081SJ22W

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

Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.02 - REMISSÕES

Em 09 de março de 2022 - Protocolo 500.295 de 16/02/2022.

Selo Digital: 112540331TJ000493082WE226

- Existe sobre o imóvel no qual se localiza o empreendimento "**Residencial Golden Plaza**" uma Área de Preservação Permanente - APP;
- Conforme a AV.03, da Matrícula 164.279, nos termos da declaração constante do memorial de incorporação firmado em 17 de fevereiro de 2020, em São Paulo - SP, pela proprietária e incorporadora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, consignou-se que o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL GOLDEN PLAZA**", foi submetido ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, 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

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URHW2-PUW6F-2R9KM-2W33G>



CNM: 112540.2.0175882-54

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 175.882	ficha 02
-----------------------------	--------------------

ficha complementar
M.164.279 - Ap. 501 - Bloco 17 - Ficha Complementar: 653

incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.03 - TRANSPORTE

Em 09 de março de 2022 - Protocolo 500.295 de 16/02/2022.

Selo Digital: 112540331SC000493083UQ22Q

Conforme o R.06, da Matrícula 164.279, em 27 de janeiro de 2021, pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, firmado em 29 de setembro de 2020, em São Paulo/SP, nos termos da Lei 4.380 / 1964 e artigo 38, da Lei 9.514 / 1997 a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, deu em **hipoteca** as frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades do "**Residencial Golden Plaza**", que corresponderão aos futuros 400 apartamentos sob os números: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, de cada um dos blocos BLOCOS 06, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, dentre as quais a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, pelo valor de R\$ 42.966.800,40, demais condições constam do referido registro e no contrato.

segue no verso



CNM: 112540.2.0175882-54

matrícula
175.882

ficha
02

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 501 - Bloco 17 - Ficha Complementar: 653

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 09 de março de 2022 - Protocolo 500.295 de 16/02/2022.

Selo Digital: 112540331JT000493084JK22C

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** mencionada na averbação número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 09 de março de 2022 - Protocolo 500.295 de 16/02/2022.

Selo Digital: 112540321YX000493085TJ226

Pelo instrumento particular número 8.7877.1331743-8, firmado em 04 de fevereiro de 2022, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações posteriores) a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 16.021,86 (sendo de R\$ 148.478,14 o valor atribuído à aquisição) à **CLAUDIANA**

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URHW2-PUW6F-2R9KM-2W33G>



CNM: 112540.2.0175882-54

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 175.882	ficha 03
-----------------------------	--------------------

ficha complementar
M.164.279 - Ap. 501 - Bloco 17 - Ficha Complementar: 653

PEREIRA DE SOUSA, brasileira, solteira, maior, odontologo, RG 481097478-SSP/SP, CPF 234.141.158-40, residente e domiciliada neste Município, na Rua Aramina, 149, Vila Bremen. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelo procurador BRUNO MIRANDA ALVES CPF 418.558.998-09. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.662,68.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 09 de março de 2022 - Protocolo 500.295 de 16/02/2022.
Selo Digital: 112540321RF000493086BF22R

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, a proprietária **CLAUDIANA PEREIRA DE SOUSA**, já qualificada, 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 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 114.133,91 (valor da transação R\$ 164.500,00, sendo R\$ 42.091,09 com recursos próprios, R\$ 8.275,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 114.133,91 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 08/03/2022, sendo de R\$ 631,74 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 169.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
> Marco Aurélio Appolinário

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 569147 - Matrícula: 175882 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0175882-54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URHW2-PUW6F-2R9KM-2W33G>

matrícula	ficha
175.882	03
	verso

ficha complementar

AV.07 / 175.882 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 28 de agosto de 2023 - Protocolo 529.660 de 31/07/2023.

Selo Digital: 112540331JE000714198HS23C

À vista da averbação número 08, da Matrícula 164.279, foi concluída a edificação do empreendimento "**RESIDENCIAL GOLDEN PLAZA**", situado na Rua Celso Rodrigues Salgueiro, 30, estando a instituição e especificação registrada sob número 09, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.819, 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 175.882, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 175.882 - ATRIBUIÇÃO

Em 28 de agosto de 2023 - Protocolo 529.660 de 31/07/2023.

Selo Digital: 112540321XS000714200HG23K

Pelo instrumento particular datado de 27 de julho de 2023, firmado em Guarulhos/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.09, da Matrícula 164.279, foi atribuída à devedora fiduciante **CLAUDIANA PEREIRA DE SOUSA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 148.478,14, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

continua na ficha 04



CNM: 112540.2.0175882-54

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

matricula
175.882

ficha
04

CNM
112540.2.0175882-54

Guarulhos, 19 de março de 2026.

AV.09 / 175.882 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 19 de março de 2026 - Protocolo 569.147 de 16/07/2025.

Selo Digital: 112540331AO001085114WG26V

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 961108/2026, expedida em 12 de março de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.17.033**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07160-465**; e, c) integra a circunscrição deste Registro desde **31 de agosto de 1973**.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

AV.10 / 175.882 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 19 de março de 2026 - Protocolo 569.147 de 16/07/2025

Selo Digital: 112540331RQ001085116QN26H

Nos termos do requerimento de 02 de março de 2026, firmado em Florianópolis/SP, após intimação da devedora fiduciante **CLAUDIANA PEREIRA DE SOUSA**, 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$ 169.000,00. Valor Venal: R\$ 128.364,12.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URHW2-PUW6F-2R9KM-2W33G>

V



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 175882 (112540.2.0175882-54), 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, 19 de março 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.

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 569147

1125403C3CE001085115TO261

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/URHW2-PUW6F-2R9KM-2W33G>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

