



Valide aqui este documento Protocolo: 569466 - Matrícula: 170886 - 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: 112540.2.0170886-07

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
170.886

ficha
01

Guarulhos, 22 de março de 2021.

ficha complementar
M.163.657 -Ap 606 - Torre: 2 - Ficha Complementar: 166

IMÓVEL: Apartamento **606**, que no projeto aprovado é localizado no 6º pavimento, da **Torre 02**, integrante do empreendimento “**Residencial Santa Sofia**”, situado na Rua José Gomes Otero, Rua Pedro Volpi e Rua Constantino Burato, Vila Barros, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 43,4000m², a área comum construída de divisão proporcional de 30,9655m², perfazendo a área total construída de 74,3655m², a área comum descoberta de divisão proporcional de 7,4807m², e a fração ideal no solo de 0,003844120, encerrando a área total de 81,8462m².

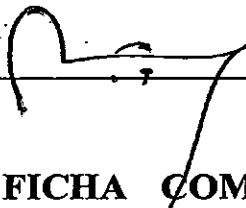
INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 084.53.10.0001.01.000 e 084.53.10.0001.02.000 (área maior)

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.13, da Matrícula 35.770, em 06 de abril de 2020; II) Incorporação Imobiliária, registrada sob o R.02, da Matrícula 163.657. Guarulhos, 22 de março de 2021.

Selo Digital: 112540311HT000334063UV216

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 22 de março de 2021 - Protocolo 480.230 de 16/03/2021.

Selo Digital: 112540331UF000334064BI21W

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X>

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

CNM: 112540.2.0170886-07



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



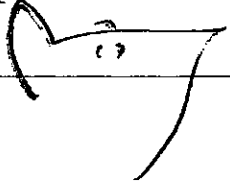
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X

matrícula 170.886	ficha 01
	verso

ficha complementar
M.163.657 - Ap 606 - Torre: 2 - Ficha Complementar: 166

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,  (Éwerton Dias da Silva Melo)


Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 22 de março de 2021 - Protocolo 480.230 de 16/03/2021.

Selo Digital: 112540331FE000334065SQ21T

Conforme a AV.03, da Matrícula 163.657, nos termos da declaração datada de 04 de março de 2020, firmada em São Paulo/SP, a proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, submeteu a incorporação do empreendimento "**RESIDENCIAL SANTA SOFIA**" ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964, incluído pela Lei 10.931/2004, 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 à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue na ficha 02



CNM: 112540.2.0170886-07

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 170.886	ficha 02
-----------------------------	--------------------


ficha complementar
M.163.657 - Ap 606 - Torre: 2 - Ficha Complementar: 166

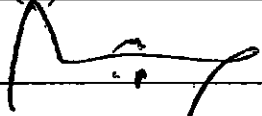
AV.03 - TRANSPORTE

Em 22 de março de 2021 - Protocolo 480.230 de 16/03/2021.

Selo Digital: 112540331VI000334066RW21F

Conforme o R.04, da Matrícula 163.657, e nos termos do instrumento particular de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE, firmado em 27 de maio de 2.020, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca todas as frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades do empreendimento “**RESIDENCIAL SANTA SOFIA**”, de cada uma de suas Torres 1 e 2, dentre elas, 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\$ 31.858.940,39, demais condições constam do referido registro e no contrato.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 24 de junho de 2021 - Protocolo 484.546 de 01/06/2021.

Selo Digital: 112540331AM000387094AV21P

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**, NIRE 53500000381, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** mencionada na averbação número 03, considerando a

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 569466 - Matrícula: 170886 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0170886-07

matrícula

170.886

ficha

02

verso

ficha complementar

M.163.657 - Ap. 606 - 2 - Ficha Complementar: 166

quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma.

Escrevente

Anna Victoria Antunes Melo

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 24 de junho de 2021 - Protocolo 484.546 de 01/06/2021.

Selo Digital: 112540321VG000387096DW21H

Pelo instrumento particular número 8.7877.1153901-8, firmado em 25 de maio de 2021, em Guarulhos/SP, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações posteriores) a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, NIRE 31.300.023.907, já qualificada, vendeu a fração ideal de terreno que, corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 18.989,95, (sendo de R\$ 185.310,05 o valor atribuído à acessão) a **MAURICIO ELIAS DE LIMA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, electricista manutenção veiculo auto maq aparelhos eletrico eletronico e telecom, RG 41.386.889-8-SSP/SP, CPF 228.746.848-05, residente e domiciliado neste Município, na Rua Doutor Carlos Aparecido Rabello de Freitas, 562, casa 01, Jardim Ipanema. A vendedora foi representada pela procuradora **JULIANA GIANELLO BERMEJO**, CPF 406.964.028-23. Valor Venal Proporcional: R\$ 8.951,17.

Escrevente

Anna Victoria Antunes Melo

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 24 de junho de 2021 - Protocolo 484.546 de 01/06/2021.

Selo Digital: 112540321TG000387097LO21R

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X>





CNM: 112540.2.0170886-07

LIVRO Nº 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
170.886

ficha
03

ficha complementar

M.163.657 - Ap. 606 - 2 - Ficha Complementar: 166

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **MAURICIO ELIAS DE LIMA JUNIOR**, 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 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, lote 3/4, quadra 4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 157.749,27, (valor da transação R\$ 204.300,00, sendo R\$ 46.550,73 com recursos próprios, e R\$ 157.749,27 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira em 01/07/2021. Juros: taxa nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347% ao ano, sendo de R\$ 1.174,44 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS/União. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 220.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Anna Victoria Antunes Melo

AV.07 / 170.886 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 15 de junho de 2022 - Protocolo 504.967 de 06/05/2022, reingressos em 20/05/2022 e 02/06/2022.

Selo Digital: 112540331KA000534204OB22L

À vista da averbação número 07, da Matrícula 163.657, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**RESIDENCIAL SANTA SOFIA**", situado na Rua José Gomes Otero, 13, Rua Pedro Volpi e Rua Constantino Burato, 15, estando a instituição e especificação registrada sob número 08, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.645, 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

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 569466 - Matrícula: 170886 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0170886-07

matrícula 170.886	ficha 03 verso
-----------------------------	-----------------------------

ficha complementar

170.886, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 170.886 - ATRIBUIÇÃO

Em 15 de junho de 2022 - Protocolo 504.967 de 06/05/2022, reingressos em 20/05/2022 e 02/06/2022.

Selo Digital: 112540321ER000534206TC228

Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2022, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 08, da Matrícula 163.657, foi atribuída ao devedor fiduciante **MAURICIO ELIAS DE LIMA JUNIOR**, já qualificado, pelo valor de R\$ 185.310,05, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 170.886 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo 569.466 de 22/07/2025.

Selo Digital: 112540331SK001049757MK25J

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 445311/2025, expedida em **28 de outubro de 2025**, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **084.53.10.0073.02.046**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07192-000; e c) integra a

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X>

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



CNM: 112540.2.0170886-07

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
170.886

ficha
04

CNM
112540.2.0170886-07

Guarulhos, 22 de dezembro de 2025.

circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.10 / 170.886 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo 569.466 de 22/07/2025

Selo Digital: 112540331DK001049759EU25Y

Nos termos do requerimento de 05 de dezembro de 2025, após intimação do devedor fiduciante **MAURICIO ELIAS DE LIMA JUNIOR**, já qualificado, 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\$ 253.887,21. Valor Venal R\$ 253.887,21.

Escrevente

Ricardo Appolinário

V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **170886 (112540.2.0170886-07)**, 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, 22 de dezembro de 2025.

Certidão válida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela CP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

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

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



PEDIDO Nº 569466

1125403C3TY001049758KS253

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/ETBM5-UZJET-5VQHM-KC66X>