



Validate this document here
protocolo: 558371 - Matrícula: 170757 - 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: 112540.2.0170757-06

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

170.757

ficha

01

Guarulhos, 22 de março de 2021.

ficha complementar

M.163.657 - Ap 505 - Torre: 1 - Ficha Complementar: 37

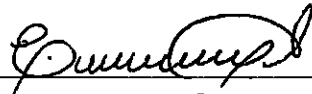
IMÓVEL: Apartamento **505**, que no projeto aprovado é localizado no 5º pavimento, da **Torre 01**, integrante do empreendimento "**Residencial Santa Sofia**", situado na Rua José Gomes Otero, Rua Pedro Volpi e Rua Constantino Burato, Vila Barros, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 43,4000m², 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: 112540311XM000333837DV21D

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: 112540331IU000333838XB21E

segue no verso



Validate this document here

Protocolo: 558371 - Matrícula: 170757 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0170757-06

matrícula
170.757

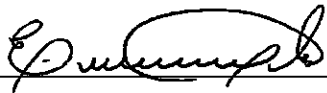
ficha
01

verso

ficha complementar

M.163.657 - Ap 505 - Torre: 1 - Ficha Complementar: 37

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: 112540331NO000333839XV213

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9F2K-P4D3Q-WVB5Z-W3MBK>

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: 112540.2.0170757-06

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
170.757

ficha
02

ficha complementar

M.163.657 - Ap 505 - Torre: 1 - Ficha Complementar: 37

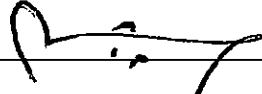
AV.03 - TRANSPORTE

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

Selo Digital: 112540331GB000333840BD21Z

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 27 de agosto de 2021 - Protocolo 489.132 de 11/08/2021.

Selo Digital: 112540331TY000415285IY216

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificado, 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

segue no verso



Validate this
document here

Protocolo: 558371 - Matrícula: 170757 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0170757-06

matrícula
170.757

ficha
02

verso

ficha complementar

M.163.657 - Ap. 505 - 1 - Ficha Complementar: 37

unidade autônoma.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 27 de agosto de 2021 - Protocolo 489.132 de 11/08/2021.

Selo Digital: 112540321FD000415287IV21O

Pelo instrumento particular número 8.7877.1205776-9, firmado em 29 de julho 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**, 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\$ 197.010,05 o valor atribuído à acessão) a **FELIPE GONÇALVES OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, enfermeiro e nutricionista, RG 38.179.556-1-SSP/SP, CPF 436.362.468-01, residente e domiciliado neste Município, na Rua Francisco Beltrão, 49, casa 2, Jardim São Manoel. 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 RG 40.010.715-6 RG 40.010.715-6. Valor Venal Proporcional: R\$ 8.951,17.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 27 de agosto de 2021 - Protocolo 489.132 de 11/08/2021.

Selo Digital: 112540321LJ000415288KG21W

segue na ficha 03

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9F2K-P4D3Q-WVB5Z-W3MBK>

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: 112540.2.0170757-06

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
170.757

ficha
03

ficha complementar

M.163.657 - Ap. 505 - 1 - Ficha Complementar: 37

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **FELIPE GONÇALVES OLIVEIRA**, 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 ECONOMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 172.000,00, (valor da transação R\$ 216.000,00, sendo R\$ 172.000,00 com recursos próprios, R\$ 44.000,00 referente a conta vinculada do FGTS, e R\$ 172.000,00 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 01/09/2021. Juros: taxa nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347% ao ano, sendo de R\$ 1.271,96 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\$ 215.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

AV.07 / 170.757 - 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: 112540331CC000533805BV22V

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

continua no verso



Validate this
document here

Protocolo: 558371 - Matrícula: 170757 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0170757-06

matrícula

170.757

ficha

03

verso

ficha complementar

São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 170.757, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 170.757 - 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: 112540321SI000533810LN229

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 **FELIPE GONÇALVES OLIVEIRA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 197.010,05, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 170.757 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 24 de fevereiro de 2026 - Protocolo 558.371 de 27/12/2024.

Selo Digital: 112540331OK001074778SF26P

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 502464/2025, expedida em 07 de novembro de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula:

a) é cadastrado sob o número **084.53.10.0073.01.037**; b) o Código de

continua na ficha 04



Validate this document here

protocolo: 558371 - Matrícula: 170757 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0170757-06

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
170.757

ficha
04

CNM
112540.2.0170757-06

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2026.

Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07192-000; e c) integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

AV.10 / 170.757 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 24 de fevereiro de 2026 - Protocolo 558.371 de 27/12/2024

Selo Digital: 112540331GD001074780TI26K

Nos termos do requerimento de 04 de fevereiro de 2026, em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **FELIPE GONCALVES OLIVEIRA**, 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. Valor Venal R\$ 265.787,81.

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

ridigital

onr



Validate this
document here

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **170757 (112540.2.0170757-06)**, 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, 24 de fevereiro 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\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,21
Registro Civil	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 2,11
Ministério Público	R\$: 2,03
Total	R\$: 71,69

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



PEDIDO Nº 558371

1125403C3NM001074779QY262

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).