



Valide aqui este documento

Protocolo: 545834 - Matrícula: 175516 - 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: 112540.2.0175516-85

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

175.516

ficha

01

Guarulhos, 31 de maio de 2021.

ficha complementar

M.164.279 - Ap.403 - Bloco 8 - Ficha Complementar: 287

IMÓVEL: Apartamento **403**, que no projeto aprovado é localizado no 4º pavimento, do Bloco 08, 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, 31 de maio de 2021.

Selo Digital: 112540311IB000375007YV216

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

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

Em 31 de maio de 2021 - Protocolo 482.735 de 03/05/2021.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJNWL-AVKQ-9NYRR-FR5QZ>

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: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0175516-85

matrícula
175.516

ficha
01

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 403 -Bloco 8 - Ficha Complementar: 287

Selo Digital: 112540331ND000375008HB21A

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

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.02 - REMISSÕES

Em 31 de maio de 2021 - Protocolo 482.735 de 03/05/2021.

Selo Digital: 112540331XL000375010TW21E

a) Existe sobre o imóvel no qual se localiza o empreendimento "**Residencial Golden Plaza**" uma Área de Preservação Permanente - APP;

b) 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/CJNWL-AVKQO-9NYRR-FR5QZ>

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: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 3 de 9

CNM: 112540.2.0175516-85

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

175.516

ficha

02

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 403 -Bloco 8 - Ficha Complementar: 287

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

Renato Sérgio Barbosa Freitas

R.03 - HIPOTECA

Em 31 de maio de 2021 - Protocolo 481.928 de 19/04/2021, reingresso em 12/05/2021

Selo Digital: 112540321OF000374129PG21L

Pelo instrumento particular de contrato 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 (contrato 1.7877.0075551-4), firmado em 14 de outubro 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 a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, conjuntamente com as demais frações ideais vinculadas às 340 futuras unidades autônomas mencionadas no contrato a seguir enumeradas e que fazem parte do "**Residencial Golden Plaza**": 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, do BLOCO 01, bem como 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 02, 03, 04, 05, 07, 08 09 e 10, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0175516-85

matrícula
175.516

ficha
02

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 403 -Bloco 8 - Ficha Complementar: 287

Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, para a garantia do valor de R\$ 33.947.289,36, que será pago da seguinte forma: Expirado o prazo de carência de 12 (doze) meses estipulado no contrato, o saldo remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização segue o regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros a seguir: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; e c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica atribuído aos imóveis hipotecados o valor total de R\$ 60.174.373,60. Origem dos recursos: SBPE. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Cleverson Andrade de Souza

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.732 de 23/02/2022.

Selo Digital: 112540331IJ000494533KP229

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

Aline Munhoz Martinez Lima

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJNWL-AVKQQ-9NYRR-FR5QZ>

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: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 5 de 9

CNM: 112540.2.0175516-85

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
175.516

ficha
03

ficha complementar
M.164.279 - Ap. - Ficha Complementar: 287

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.732 de 23/02/2022.

Selo Digital: 112540321KJ000494535TP22U

Pelo instrumento particular número 8.7877.1332105-2, firmado em 10 de fevereiro de 2022, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações posteriores) o proprietário **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificado, vendeu a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 14.903,92 (sendo de R\$ 147.113,42 o valor atribuído à acessão) à **BRUNA TOMAZ CANGUÇU**, brasileira, solteira, maior, trabalhadora de serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG 43.415.917-7-SSP/SP, CPF 366.097.218-58, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Rua Basilio Alves Morango, 937, Parque Edu Chaves. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. O vendedor foi representado pela procuradora **SHIRLEY RODRIGUES**, CPF 274.230.048-12. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.662,68.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.732 de 23/02/2022.

Selo Digital: 112540321KB000494536TX22K

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, a proprietária **BRUNA TOMAZ CANGUÇU**, 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\$ 109.854,05(valor da transação R\$ 162.017,34, sendo R\$ 36.290,20 com recursos

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0175516-85

matrícula
175.516

ficha
03

verso

ficha complementar
M.164.279 - Ap. - Ficha Complementar: 287

próprios, R\$ 4.795,09 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 11.078,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 109.854,05 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/03/2022, sendo de R\$ 611,13 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\$ 169.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.07 / 175.516 - **CONCLUSÃO DA OBRA**

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

Selo Digital: 112540331IM000713070MC23J

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 175.516, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 175.516 - **ATRIBUIÇÃO**

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

Selo Digital: 112540321JF000713072SV23D

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJNWL-AVKQQ-9NYRR-FR5QZ>

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: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 7 de 9

CNM: 112540.2.0175516-85

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: 11.254.800

matrícula	ficha
175.516	04

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 **BRUNA TOMAZ CANGUÇU**, já qualificada, pelo valor de R\$ 147.113,42, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 175.516 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Em 29 de maio de 2025 - Protocolo 545.834 de 29/05/2024, reingresso em 04/07/2024.

Selo Digital: 112540331RQ000969273CA25F

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1791277/2025, expedida em 09 de maio de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.08.027** e identificado pelo número 614, da Rua Celso Rodrigues Salgueiro.

Escrevente

Lourival Varol

AV.10 / 175.516 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 29 de maio de 2025 - Protocolo 545.834 de 29/05/2024

Selo Digital: 112540331OL000969275FL25W

Nos termos do requerimento de 08 de maio de 2025, firmado em Florianópolis/SC, após intimação da devedora fiduciante **BRUNA TOMAZ CANGUÇU**, 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

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545834 - Matrícula: 175516 - Pág.: 8 de 9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJNWL-AVKQQ-9NYRR-FR5QZ>

matricula
175.516

ficha
04

verso

112540.2.0175516-85

Guarulhos, 29 de maio de 2025.

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\$ 80.214,93.

Escrevente
Lourival Varol



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 175516, 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 11/12/1973.

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 29 de maio de 2025.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 31/08/1973, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

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



1125403C3IA000969274VJ25P

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/CJNWL-AVKQQ-9NYRR-FR5QZ>