



Validate this document here
protocolo: 566339 - Matrícula: 171829 - 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: 112540.2.0171829-88

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
171.829

ficha
01

Guarulhos, 23 de janeiro de 2020.

ficha complementar
M.160.947 - Ap 508 - Bloco: 5 - Ficha Complementar: 200

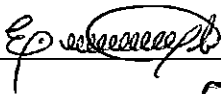
IMÓVEL: Apartamento **508**, que no projeto aprovado é localizado no 4º pavimento do **Bloco 05**, integrante do empreendimento "**Santa Beatriz**", situado na Avenida José Brumatti, 2.374, Jardim Santo Expedito, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 38,4000m², área comum construída de divisão proporcional de 7,0491m², perfazendo a área total construída de 45,4491m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002832019, com a área comum descoberta de de divisão proporcional de 13,1208m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.10.0001.00.000 (área maior).

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

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.03, feito em 24 de junho de 2019, e Incorporação Imobiliária pelo R.04, feito em 02 de agosto de 2019, ambos da Matrícula 160.947. Guarulhos, 23 de janeiro de 2020.

Selo Digital: 112540311VN000189663EQ20M

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.300 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331EN000189664JS206

> A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi

segue no verso



Validate this
document here

Protocolo: 566339 - Matrícula: 171829 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0171829-88

matrícula
171.829

ficha
01

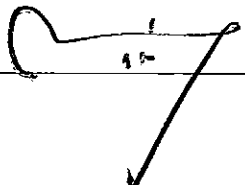
verso

ficha complementar

M.160.947 - Ap 508 - Bloco: 5 - Ficha Complementar: 200

aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 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 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.300 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331XB000189665GN20Q

A) Conforme a AV.02, da Matrícula 160.947, feita em 28 de maio de 2019, nos termos do requerimento firmado em 25 de março de 2019, em Guarulhos-SP, noticia-se que no terreno, do qual faz parte a fração ideal que corresponderá à presente futura unidade autônoma, está inserida a **Área de Preservação Permanente - APP**, junto ao córrego do Rebaixo, com a área de 2.768,73m²;

B) Conforme a AV.05, da Matrícula 160.947, feita em 02 de agosto de 2019, a proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, submeteu o empreendimento "**SANTA BEATRIZ**", conforme incorporação imobiliária registrada sob R.04, na Matrícula 160.947, ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, incluídos pela Lei 10.931/04, 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;

segue na ficha 02

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2CT-VUMQZ-M7TUL-69G94>

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: 112540.2.0171829-88

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

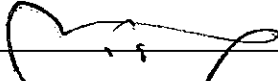
matrícula
171.829

ficha
02

ficha complementar
M.160.947 - Ap 508 - Bloco: 5 - Ficha Complementar: 200

C) Conforme a AV.06, da Matrícula 160.947, feita em 13 de setembro de 2019, nos termos do requerimento firmado em 02 de agosto de 2019, em São Paulo-SP, noticia-se que, conforme termo de responsabilidade de preservação de área verde para lote número 59778/2019, processo 1500118/2019, pela Secretaria de Infraestrutura e meio Ambiente, CETESB, consta descrita uma **Área Verde** de 3.094,89m².

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.03 - TRANSPORTE

Em 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.300 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331VW000189666CK20H

Conforme o R.07, da Matrícula 160.947, feito em 11 de dezembro de 2019, a fração ideal de terreno que corresponderá à presente futura unidade autônoma, juntamente com as outras frações ideais de terreno que corresponderão às 339 unidades do empreendimento, foram **HIPOTECADAS** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 45.168.275,96.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 17 de junho de 2020 - Protocolo 465.587 de 04/06/2020.

Selo Digital: 112540331TW000225884HQ20H

segue no verso



Validate this document here

Protocolo: 566339 - Matrícula: 171829 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0171829-88

matrícula
171.829

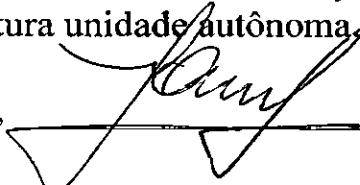
ficha
02

verso

ficha complementar

M.160.947 - Ap 508 - Bloco: 5 - Ficha Complementar: 200

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 5350000038-I, 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.

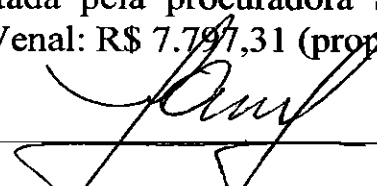
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 17 de junho de 2020 - Protocolo 465.587 de 04/06/2020.

Selo Digital: 112540321RI000225886VS20F

Pelo instrumento particular número 8.7877.0831800-6, firmado em 20 de maio de 2020, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 do Programa Minha Casa Minha Vida, 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\$ 18.684,34 (sendo o preço da acessão estabelecido em R\$ 140.215,66) a **JOSÉ FRANCISCO DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, RG 35.088.904-1-SSP/SP, CPF 226.672.388-00, residente e domiciliado neste Município, na Rua Arthur Victor Brenneisen, 48, Jardim Ponte Alta. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **SHIRLEY RODRIGUES**, CPF 274.230.048-12. Valor Venal: R\$ 7.797,31 (proporcional).

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 03

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2CT-VUMQZ-M7TUL-69G94>

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
protocolo: 566339 - Matrícula: 171829 - Pág.: 5 de 8

CNM: 112540.2.0171829-88

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 171.829	ficha 03
-----------------------------	--------------------

ficha complementar
M.160.947 - Ap 508 - Bloco: 5 - Ficha Complementar: 200

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 17 de junho de 2020 - Protocolo 465.587 de 04/06/2020.

Selo Digital: 112540321HA000225887IB20I

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **JOSÉ FRANCISCO DA SILVA 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**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 90.915,22, (valor da transação R\$ 158.900,00, sendo R\$ 37.216,46 com recursos próprios, R\$ 3.348,32 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 27.420,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 90.915,22 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 22/06/2020. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 511,19 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\$ 170.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 171.829 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 21 de setembro de 2022 - Protocolo 510.795 de 12/08/2022, reingresso em 09/09/2022.

Selo Digital: 112540331GR000580181DE22C

À vista da averbação número 09, da Matrícula 160.947, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**SANTA BEATRIZ**", situado na Avenida José Brumatti, 2.374, Jardim Santo Expedito, estando a instituição e especificação registrada sob número 10, da

continua no verso



Validate this
document here

Protocolo: 566339 - Matrícula: 171829 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0171829-88

matrícula
171.829

ficha
03

verso

ficha complementar

referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.682, 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 171.829, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Fábio Olivotto Maltez

R.08 / 171.829 - ATRIBUIÇÃO

Em 21 de setembro de 2022 - Protocolo 510.795 de 12/08/2022, reingresso em 09/09/2022.

Selo Digital: 112540321NT000580183FU22U

Pelo requerimento datado de 02 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 10, da Matrícula 160.947, foi atribuída ao devedor fiduciante **JOSÉ FRANCISCO DA SILVA JUNIOR**, já qualificado, pelo valor de R\$ 140.215,66, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53500000381, já qualificada.

Escrevente

Fábio Olivotto Maltez

AV.09 / 171.829 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 29 de janeiro de 2026 - Protocolo 566.339 de 27/05/2025.

Selo Digital: 112540331RU001064447GA268

continua na ficha 04

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2CT-VUMQZ-M7TUL-69G94>

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 protocolo: 566339 - Matrícula: 171829 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0171829-88

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
171.829

ficha
04

CNM
112540.2.0171829-88

Guarulhos, 29 de janeiro de 2026.

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde **31 de agosto de 1973**; e b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07179-470.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.10 / 171.829 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 29 de janeiro de 2026 - Protocolo 566.339 de 27/05/2025

Selo Digital: 112540331GD001064449YU26L

Nos termos do requerimento de 19 de janeiro de 2026, após intimação do devedor fiduciante **JOSE FRANCISCO DA SILVA 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**, NIRE 53.500.000.381, 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\$ 179.906,91. Valor Venal Proporcional: R\$ 15.352,96.

Escrevente

Ricardo Appolinário



Validate this
document here

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **171829 (112540.2.0171829-88)**, 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, 29 de janeiro 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 566339

1125403C3RW001064448YN26B

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).