



Valide aqui este documento

Protocolo: 548211 - Matrícula: 175756 - 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: 112540.2.0175756-44

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA D'A COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

175.756

ficha

01

Guarulhos, 23 de fevereiro de 2021.

ficha complementar

M.164.279 - Ap 403 - Bloco: 14 - Ficha Complementar: 527

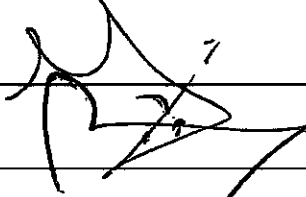
IMÓVEL: Apartamento **403**, que no projeto aprovado é localizado no 4º pavimento, do **Bloco 14**, integrante do empreendimento "**Residencial Golden Plaza**", situado na Rua Celso Rodrigues Salgueiro, Jardim Novo Portugal, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 38,4000m², a área comum 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, 23 de fevereiro de 2021.

Selo Digital: 112540311MO000321746IO21D

Escrevente,  (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Marco Antonio Violin)

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

Em 23 de fevereiro de 2021 - Protocolo 478.376 de 12/02/2021.

Selo Digital: 112540331LD000321747XF21O

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 548211 - Matrícula: 175756 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0175756-44

matrícula
175.756

ficha
01

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap 403 - Bloco: 14 - Ficha Complementar: 527

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, _____ (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÕES

Em 23 de fevereiro de 2021 - Protocolo 478.376 de 12/02/2021.

Selo Digital: 112540331KS000321748NW21K

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

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MC6F-TX26M-HDUXK-XSAWR>

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: 548211 - Matrícula: 175756 - Pág.: 3 de 8

CNM: 112540.2.0175756-44

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
175.756

ficha
02

ficha complementar

M.164.279 - Ap 403 - Bloco: 14 - Ficha Complementar: 527

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Marco Antonio Violin)

AV.03 - TRANSPORTE

Em 23 de fevereiro de 2021 - Protocolo 478.376 de 12/02/2021.

Selo Digital: 112540331TM000321749LT21E

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.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Marco Antonio Violin)

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 548211 - Matrícula: 175756 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0175756-44

matrícula

175.756

ficha

02

verso

ficha complementar

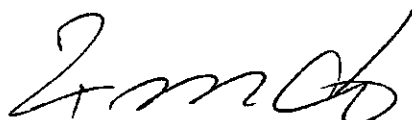
M.164.279 - Ap 403 - Bloco: 14 - Ficha Complementar: 527

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 24 de fevereiro de 2021 - Protocolo 477.501 de 01/02/2021, reingresso em 18/02/2021.

Selo Digital: 112540331MO000322297DJ21Q

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,  (Ricardo Appolinário)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 24 de fevereiro de 2021 - Protocolo 477.501 de 01/02/2021, reingresso em 18/02/2021.

Selo Digital: 112540321IW000322299RN212

Pelo instrumento particular número 8.7877.0989664-0, firmado em 19 de novembro de 2020, 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\$ 16.021,86, (sendo de R\$ 132.378,14 o valor atribuído à acessão) a **JEFFERSON ALVES BARROS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 425817544-SSP/SP, CPF 349.349.818-70, residente e domiciliado neste Município, na Rua Zeferino Alves de Oliveira, 658, Jardim Ponte Alta I. 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\$ 1.504,86.

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MC6F-TX26M-HDUXK-XSAWR>

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: 548211 - Matrícula: 175756 - Pág.: 5 de 8

CNM: 112540.2.0175756-44

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

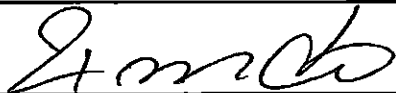
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
175.756

ficha
03

ficha complementar

M.164.279 - Ap 403 - Bloco: 14 - Ficha Complementar: 527

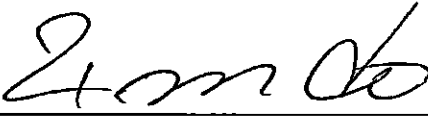
Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 24 de fevereiro de 2021 - Protocolo 477.501 de 01/02/2021, reingresso em 18/02/2021.

Selo Digital: 112540321KC000322300QD21T

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **JEFFERSON ALVES BARROS DA SILVA**, 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\$ 99.081,79, (valor da transação R\$ 148.400,00, sendo R\$ 32.295,36 com recursos próprios, R\$ 1.496,85 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 15.526,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 99.081,79 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 21/12/2020. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 552,31 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\$ 167.700,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

AV.07 / 175.756 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331GL000713810RC23A

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 548211 - Matrícula: 175756 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0175756-44

matrícula

175.756

ficha

03

verso

ficha complementar

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 175.756, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 175.756 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 112540321IH000713812RI23U

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 ao devedor fiduciante **JEFFERSON ALVES BARROS DA SILVA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 132.378,14, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MC6F-TX26M-HDUXK-XSAWR>

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: 548211 - Matrícula: 175756 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0175756-44

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
175.756

ficha
04

CNM
112540.2.0175756-44
Guarulhos, 29 de maio de 2025.

AV.09 / 175.756 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Em 29 de maio de 2025 - Protocolo 548.211 de 10/07/2024, reingresso em 06/08/2024.

Selo Digital: 112540331EL000969282JE25X

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1660625/2025, expedida em 29/04/2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.14.027** e identificado pelo número 614, da Rua Celso Rodrigues Salgueiro.

Escrevente
Lourival Varol

AV.10 / 175.756 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 29 de maio de 2025 - Protocolo 548.211 de 10/07/2024

Selo Digital: 112540331WH000969284TR25V

Nos termos do requerimento de 16 de abril de 2025, firmado em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **JEFFERSON ALVES BARROS DA SILVA**, 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\$ 175.309,44. Valor Venal R\$ 80.214,93.

Escrevente
Lourival Varol



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 175756, 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.

O 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/>



1125403C3IO000969283YO25Z

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/6MC6F-TX26M-HDUXK-XSAWR>