



Valide aqui este documento Protocolo: 546677 - Matrícula: 175231 - 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: 112540.2.0175231-67**

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  
**175.231**

ficha  
**01**

**Guarulhos, 23 de fevereiro de 2021.**

ficha complementar  
**M.164.279 -Ap 102 - Bloco: 01 - Ficha Complementar: 02**

**IMÓVEL:** Apartamento 102, que no projeto aprovado é localizado no 1º pavimento (térreo), do **Bloco 01**, 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: 112540311AF000321152EG21F

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: 112540331SE000321153DS21L

> 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

*segue no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



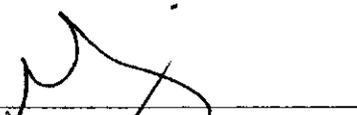
CNM: 112540.2.0175231-67

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>

matrícula	ficha
175.231	01
	verso

*ficha complementar*  
**M.164.279 - Ap 102 - Bloco: 01 - Ficha Complementar: 02**

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: 112540331YJ000321154JN216

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.

Escrevente,  (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)  
*segue na ficha 02*



**CNM: 112540.2.0175231-67**

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	ficha
<b>175.231</b>	<b>02</b>

ficha complementar  
**M.164.279 - Ap. - Ficha Complementar: 02**

**R.03 - HIPOTECA**

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

Selo Digital: 112540321IU000373596QG219

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 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

*segue no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>

✓

Documentos gerados oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)  
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar  
ridigital



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 546677 - Matrícula: 175231 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0175231-67

matrícula

175.231

ficha

02

verso

ficha complementar

**M.164.279 - Ap. - Ficha Complementar: 02**

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 02 de julho de 2021 - Protocolo 485.126 de 10/06/2021.

Selo Digital: 112540331GJ000391041JV21M

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** objeto do registro número 03, considerando a 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 02 de julho de 2021 - Protocolo 485.126 de 10/06/2021.

Selo Digital: 112540321NR000391042QV21S

Pelo instrumento particular número 8.7877.1147790-0, firmado em 20 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

*segue na ficha 03*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>



**CNM: 112540.2.0175231-67**

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	ficha
175.231	03

ficha complementar

**M.164.279 - Ap. 102 - 01 - Ficha Complementar: 02**

ideal de terreno que, corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 14.903,92, (sendo de R\$ 135.896,08 o valor atribuído à acessão) a 1) **LUCIANO DA SILVA ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício ascensorista, garagista e faxineiro, RG 629457037-SSP/SP, CPF 274.825.448-10, residente e domiciliado neste Município, na Rua Santa Quiteria, 274, Jardim Cumbica e 2) **CASSIANE DA SILVA BARBOSA**, brasileira, solteira, maior, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira, RG 669406764-SSP/SP, CPF 057.528.815-95, residente e domiciliada neste Município, na Rua Santa Quiteria, 274, Jardim Cumbica. A vendedora foi representada pela procuradora JULIANA GIANELLO BERMEJO, CPF 406.964.028-23. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.504,86.

Escrevente

Anna Victoria Antunes Melo

**R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 02 de julho de 2021 - Protocolo 485.126 de 10/06/2021.

Selo Digital: 112540321LA000391043AM219

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, os proprietários 1) **LUCIANO DA SILVA ALMEIDA**, já qualificado, 2) **CASSIANE DA SILVA BARBOSA**, já qualificada, alienaram 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**, NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 118.829,60, (valor da transação R\$ 150.800,00, sendo R\$ 23.932,40 com recursos próprios, R\$ 5.490,00 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 2.548,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 118.829,60 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de

segue no verso



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 546677 - Matrícula: 175231 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0175231-67

matrícula

175.231

ficha

03

verso

ficha complementar

**M.164.279 - Ap. 102 - 01 - Ficha Complementar: 02**

Amortização Price, vencendo-se a primeira em 21/06/2021. Juros: taxa nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, sendo de R\$ 798,94 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\$ 167.735,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Anna Victoria Antunes Melo

**AV.07 / 175.231 - CONCLUSÃO DA OBRA**

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

Selo Digital: 112540331WI000712171NW23M

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 175.231, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

**R.08 / 175.231 - ATRIBUIÇÃO**

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

Selo Digital: 112540321FU000712173BC23O

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



CNM: 112540.2.0175231-67

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

matrícula	ficha
175.231	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 aos devedores fiduciantes 1) LUCIANO DA SILVA ALMEIDA, e 2) CASSIANE DA SILVA BARBOSA, já qualificados, pelo valor de R\$ 135.896,08, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente  
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

**AV.09 / 175.231 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL**

Em 23 de junho de 2025 - Protocolo 546.677 de 13/06/2024, reingresso em 10/07/2024.

Selo Digital: 112540331QW000977521XE25L

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1417631/2025, expedida em 12 de abril de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.01.002** e identificado pelo número 614, da Rua Celso Rodrigues Salgueiro.

Escrevente  
Lourival Varol

**AV.10 / 175.231 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 23 de junho de 2025 - Protocolo 546.677 de 13/06/2024

Selo Digital: 112540331RK000977523SP259

Nos termos do requerimento de 10 de junho de 2025, firmado em Florianópolis/SC, após intimação dos devedores fiduciantes LUCIANO DA SILVA ALMEIDA e CASSIANE DA SILVA BARBOSA, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias,

*continua no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento

Protocolo: 546677 - Matrícula: 175231 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0175231-67

matricula  
**175.231**

ficha  
**04**  
verso

112540.2.0175231-67  
Guarulhos, 23 de junho de 2025.

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\$ 175.369,25. Valor Venal R\$ 80.214,93.

Escrevente  
Lourival Varol

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>

V

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 175231, 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, 23 de junho 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/>



1125403C3WB000977522IH25H

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/MXMAR-3DUTP-EFENS-6NEK5>