



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: 112540.2.0171886-14

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
171.886

ficha
01

Guarulhos, 23 de janeiro de 2020.

M.160.947 - Ap 301 - Bloco: 7 - Ficha Complementar: 257

IMÓVEL: Apartamento **301**, que no projeto aprovado é localizado no 2º pavimento do **Bloco 07**, 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 7,2877m², perfazendo a área total construída de 45,6877m², correspondendo à fração ideal no solo de 0,002927894, área comum descoberta de divisão proporcional 13,5651m², e área comum descoberta de divisão não proporcional de 13,0000m², vincula-se à unidade o direito ao uso exclusivo da vaga 150 de carro, localizada na garagem do condomínio.

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: 112540311HT000189796JR20R

Escrevente, Éwerton Dias da Silva Melo (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (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: 112540331RT000189797JM20A

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

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 28/02/2025 10:23

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ffb1edeb-9173-4be1-85e3-d399c4301a84

CNM: 112540.2.0171886-14

matrícula 171.886	ficha 01
	verso

ficha complementar
M.160.947 - Ap 301 - Bloco: 7 - Ficha Complementar: 257

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: 112540331EJ000189798CJ20M

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

CNM: 112540.2.0171886-14

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

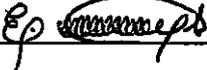
matrícula
171.886

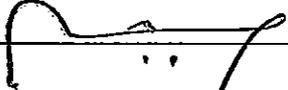
ficha
02

ficha complementar

M.160.947 - Ap 301 - Bloco: 7 - Ficha Complementar: 257

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: 112540331BU000189799WJ20V

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 16 de novembro de 2020 - Protocolo 472.690 de 04/11/2020.

Selo Digital: 112540331CQ000279106BY20G

segue no verso

CNM: 112540.2.0171886-14

matrícula
171.886

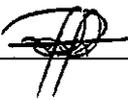
ficha
02

verso

ficha complementar

M.160.947 - Ap 301 - Bloco: 7 - Ficha Complementar: 257

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 53.5.0000038-1, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** mencionada na averbação número 03 (contrato nº 8.7877.0693145-2), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma.

Escrevente,  (Ronaldo José Marques Júnior)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 16 de novembro de 2020 - Protocolo 472.690 de 04/11/2020.

Selo Digital: 112540321RP000279108BV20Q

Pelo instrumento particular número 8.7877.0970293-4, firmado em 23 de outubro de 2020, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e MP 996/2020, do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, NIRE 31300023907, já qualificada, vendeu a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 19.316,79 (sendo o preço da acessão estabelecido em R\$ 154.390,94), a **CLAUDIANO DA CRUZ RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, manutenção, montador, preparador, operador de máquinas e aparelhos prod indust, RG 49386252-SSP/SP, CPF 416.399.638-98, residente e domiciliado neste Município, na Rua Candido Sales, 940, casa 1, Jardim Presidente Dutra. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **JULIANA GIANELLO BERMEJO**, CPF 406.964.028-23. Valor Venal Proporcional: R\$ 9.744,18.

Escrevente,  (Ronaldo José Marques Júnior)

segue na ficha 03

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado
SAMARA MENDES RIOS - 28/02/2025 10:23

saec

CNM: 112540.2.0171886-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2ª 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
171.886

ficha
03

ficha complementar

M.160.947 - Ap 301 - Bloco: 7 - Ficha Complementar: 257

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 16 de novembro de 2020 - Protocolo 472.690 de 04/11/2020.

Selo Digital: 112540321UN000279109SA20A

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **CLAUDIANO DA CRUZ RIBEIRO**, 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\$ 130.771,31 (valor da transação R\$ 173.707,73, sendo R\$ 35.436,61 com recursos próprios, R\$ 4.964,81 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 2.535,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 130.771,31 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 24/11/2020. Juros: taxa nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, sendo de R\$ 847,62 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\$ 183.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,



(Ronaldo José Marques Júnior)

AV.07 / 171.886 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331DE000580352RR22N

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



CNM: 112540.2.0171886-14

matrícula
171.886

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 171.886, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Fábio Olivotto Maltez

R.08 / 171.886 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 112540321RH000580354JD22Q

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 **CLAUDIANO DA CRUZ RIBEIRO**, já qualificado, pelo valor de R\$ 154.390,94, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente

Fábio Olivotto Maltez

AV.09 / 171.886 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 27 de fevereiro de 2025 - Protocolo 548.185 de 10/07/2024

Selo Digital: 112540331DY000936446EW25R

> Nos termos do requerimento de 13 de fevereiro de 2025, firmado em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **CLAUDIANO DA**

continua na ficha 04

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ffb1edeb-9173-4be1-85e3-d399c4301a84

Certidão emitida pelo Siret

www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 28/02/2025 10:23

Serviço de Atendimento Eletrônico Certificada

saec

CNM: 112540.2.0171886-14

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
171.886

ficha
04

CNM
112540.2.0171886-14

Guarulhos, 27 de fevereiro de 2025.

CRUZ RIBEIRO, 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\$ 190.751,35. Valor Venal R\$ 190.751,35.

Escrevente
Lourival Varol

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 28/02/2025 10:23
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcilhado

saec

V

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ffb1edeb-9173-4be1-85e3-d399c4301a84

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 171886 , 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 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 27 de fevereiro 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/>



1125403C3EN000936447BG25E

PROCOLO: 548185

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).