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: 112540.2.0169684-24

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*
169.684	**01**

Guarulhos, 25 de abril de 2019.

IMÓVEL: Apartamento 104, que no projeto aprovado é localizado no pavimento térreo, do bloco 11, integrante do empreendimento "Parque Santa Ana", situado na Estrada João Pannocchia Molina, sem número, em Guarulhos-SP, com área privativa construída de 38,4200m², área comum construída de 9,6166m², área comum descoberta de divisão proporcional de 44,7511m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 13,7500m², perfazendo a área total construída de 48.0366m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002205526 e fração ideal do terreno de 0,2205526%, vinculado à unidade o direito ao uso de 01 vaga de carro para portadores de necessidades especiais, comum e indeterminada, localizada na garagem do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 063.50.23.0001.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF n. 08.343.492./0001-20, com sede na Avenida Professor Maria Werneck, 621, Estoril, em Belo Horizonte/MG.

REGISTRO ANTERIOR: REGISTRO ANTERIOR: I) Aquisição conforme R.03 da Matrícula 155.415, em 16/07/2018; e II) Incorporação Imobiliária conforme R.06 da Matrícula 155.415, em 13/09/2018. Guarulhos, 25 de abril de 2019.

Selo Digital: 112540311PN000080706KH192

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.01 - **ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA**
Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.
Selo Digital: 112540331PE000080707EE19H

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do

segue no verso

M. 155.415 - Ap. 104 - Bloco 11 - Fcp 404

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec.onr

CNM: 112540.2.0169684-24

matrícula 169.684 | ficha 01 verso

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 Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.02 - **REMISSÃO**
Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.
Selo Digital: 112540331RJ000080708WP191

A) SERVIDÃO ADMINISTRATIVA: conforme R.04, da Matrícula 155.415, em 27/07/2018, pela escritura pública de instituição de servidão lavrada em 19 de junho de 2018, no Livro 1.644, às páginas 387/394, rerratificada por escritura pública lavrada em 11 de julho de 2018, no Livro 1.647, às páginas 53/54, e por escritura pública de declaração lavrada em 17 de julho de 2018, no Livro 1.647, às páginas 335/338, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Guarulhos/SP, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**, já qualificada, instituiu sobre o imóvel objeto desta matrícula em favor do **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO - SAAE**, CNPJ/MF 49.101.280/0001-13, com sede neste Município, na Avenida Tiradentes, 3.198, Bom Clima, **SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA** para ingressar, a qualquer dia e hora no imóvel, desde que com horário previamente ajustado entre as partes e com acompanhamento da proprietária, mesmo que tal tenha que passar pelo imóvel, por meio de seus empregados, prepostos e/ou empreiteiros, seja para implantação das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, seja para implementação, para colocação, construção, manutenção, consecução, ampliação, segurança, conservação e/ou realização de inspeções periódicas, ficando, ainda facultado ao SAAE o direito de proceder todos os trabalhos necessários para a execução dos referidos atos, podendo, inclusive, remover, podar ou erradicar quaisquer obstáculos, naturais ou não, existentes no imóvel que impeçam a execução dos trabalhos e/ou dificultem ou ameacem a instalação de coletores para

segue na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33
M. 155.415 - Ap. 104 - Bloco 11 - Fcp 404
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

CNM: 112540.2.0169684-24

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

M. 155.415 - Ap. 104 - Bloco 11 - Fcp 404

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*
169.684	**02**

recondução dos efluentes, ficando vedada à proprietária ou seus sucessores promover plantio de quaisquer espécies vegetais, especialmente as de grande porte, que possam causar interferência na servidão, independentemente de qualquer formalidade ou indenização, área de servidão essa descrita no R.04, da Matrícula 155.415;

B) REGIME DE AFETAÇÃO: conforme AV.07, da Matrícula 155.415, em 13/09/2018, e nos termos do requerimento firmado pela proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, datado de 31 de julho de 2018, firmado em São Paulo/SP, é feita a presente averbação para constar que o empreendimento denominado **"PARQUE SANTA ANA"**, conforme incorporação registrada sob nº 06 na Matrícula 155.415, foi submetido ao Regime de Afetação, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, incluídos pela Lei nº 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.

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.03 - **TRANSPORTE**
Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.
Selo Digital: 112540331SN000080709PB19T

Conforme R.08, da Matrícula 155.415, em 25/02/2019, 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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado aos 09 de novembro de 2018, em São Paulo/SP, nos termos da Lei 4.380/1964, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **deu em primeira e especial hipoteca** a fração ideal do Terreno correspondente à

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

CNM: 112540.2.0169684-24

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

matrícula 169.684 | ficha 02 verso

presente Futura Unidade Autônoma, juntamente com as frações ideais do terreno que correspondem às demais futuras 439 unidades autônomas apartamentos para garantia da dívida decorrente da abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário denominado "**PARQUE SANTA ANA**", conforme incorporação registrada sob número 06, da Matrícula 155.415, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, pelo valor de **R$ 56.322.769,22**, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 02 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, aplicáveis na forma do título.

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.04 / 169.684 - **RETIFICAÇÃO EX OFFICIO**
Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022
Selo Digital: 112540331PG000480323UC22Q

À vista do título que deu origem a abertura desta ficha complementar, e em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do artigo 213, da Lei 6.015/73, é feita a presente para consignar que a denominação correta da proprietária é **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, e não como constou.

Escrevente
Thalita Heliodora dos Santos Monteiro _____

AV.05 / 169.684 - **CONCLUSÃO DA OBRA**
Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022,

continua na ficha 03

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33
M. 155.415 - Ap. 104 - Bloco 11 - Fcp 404
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CNM: 112540.2.0169684-24

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*
169.684	**03**

Selo Digital: 112540331VE000480325XA22D

À vista da averbação número 11, da Matrícula 155.415, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento **"PARQUE SANTA ANA"**, situado na Estrada João Pannocchia Molina, 414, Fazenda Bananal, estando a instituição e especificação registrada sob número 12, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.592, 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 169.684, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Thalita Heliodora dos Santos Monteiro

AV.06 / 169.684 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 22 de março de 2022 - Protocolo 500.750 de 23/02/2022.
Selo Digital: 112540331EC000500397MV22M

Nos termos do instrumento particular mencionada no R.07, 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 a este imóvel.

Escrevente
Anna Victoria Antunes Melo

R.07 / 169.684 - **COMPRA E VENDA**
Em 22 de março de 2022 - Protocolo 500.750 de 23/02/2022.
Selo Digital: 112540321GA000500399XC22A

Pelo instrumento particular número 8.7877.1319391-7, firmado em 19 de

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec onr

CNM: 112540.2.0169684-24

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

matrícula 169.684 | ficha 03 verso

janeiro de 2022, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações posteriores), a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, NIRE 3130002390-7, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 206.000,00, a **JOHN DAVID DE ALMEIDA FERREIRA**, brasileira, solteiro, mecânico manutenção, montador, preparador, operador de maquina e aparelhos produtos industriais, RG 522797829-SSP/SP, CPF 442.147.868-74, residente e domiciliado neste Município, na Rua Matipo, 155, Cidade Serodio. A vendedora foi representada pela procuradora CAROLINE BIANCO DE ASSIS, CPF 465.365.918-44. O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 41.200,00 com recursos próprios; R$ 164.800,00 com recursos do financiamento. Valor Venal (proporcional): R$ 23.528,37.

Escrevente
Anna Victoria Antunes Melo

R.08 / 169.684 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 22 de março de 2022 - Protocolo 500.750 de 23/02/2022.
Selo Digital: 112540321FJ000500400WN226

Pelo instrumento particular mencionado no R.07, o proprietário **JOHN DAVID DE ALMEIDA FERREIRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R$ 164.800,00, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 22/02/2022, sendo de R$ 1.220,52 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$ 211.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
Anna Victoria Antunes Melo

continua na ficha 04

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

CNM: 112540.2.0169684-24

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*	*CNM*
169.684	**04**	**112540.2.0169684-24**

Guarulhos, 04 de outubro de 2024.

AV.09 / 169.684 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 04 de outubro de 2024 - Protocolo 538.578 de 17/01/2024
Selo Digital: 112540331WK000868164JH24V

Nos termos do requerimento de 12 de setembro de 2024, firmado em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **JOHN DAVID DE ALMEIDA FERREIRA**, 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$ 219.437,24. Valor Venal R$ 219.437,24.

Escrevente
Lourival Varol

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 169684 , 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, 4 de outubro de 2024.

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

PROTOCOLO: 538578

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/

1125403C3DR000868165TJ24Q

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).

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8874e9b2-df9d-4493-aaa0-5d65d4dfb19f

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 07/10/2024 14:33

Certidão emitida pelo SREI

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.org.br