



Valide aqui este documento Protocolo: 579421 - Matrícula: 131076 - 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: 112540.2.0131076-30

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

matrícula
131.076

ficha
01

Guarulhos, 29 de março de 2012.

Protocolo n.º. 309.053, em 09/03/2012, reingresso em 22/03/2012. **IMÓVEL:** futuro apartamento n.º **1304**, que será localizado no 12º pavimento da **Torre 03**, situar-se-á na Avenida Salgado Filho, Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuirá área total privativa coberta de 43,27m², área comum de estacionamento de divisão não proporcional de 10,35m², 33,0313m² de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002589667 no terreno, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Santa Isabel (vinculado a esta futura unidade a vaga de garagem n.º 196).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.84.68.0001.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n.º 2.720, 3º andar, Estoril, em Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF n.º 08.348.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R-12 da matrícula n.º 45.473, feito em data de 22/03/2011, na qual se encontra registrada a incorporação sob n.º 14, deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 29 de março de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 01. TRANSPORTE - Protocolo n. 309.053, em 09/03/2012, reingresso em 22/03/2012. Conforme R-18 da matrícula n.º 45.473, feito em 11/11/2011, a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade, encontra-se hipotecada à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF n.º 00.360.305.0001-04, para garantia de dívida no valor de R\$ 31.424.087,69. Guarulhos, 29 de março

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 579421 - Matrícula: 131076 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0131076-30

matrícula
131.076

ficha
01
verso

de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 02. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 309.053, em 09/03/2012, reingresso em 22/03/2012. Pelo instrumento particular adiante mencionado, e por autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, é lavrada a presente averbação para constar que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na AV-1 retro, tão somente com relação a fração ideal desta futura unidade autônoma. Guarulhos, 29 de março de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 03. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 309.053, em 09/03/2012, reingresso em 22/03/2012. Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta Cidade, em 21 de dezembro de 2011, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, representada por seu procurador **RAFAEL ANTONIO ALVES**, CPF/MF nº 303.526.728-62, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma a **WESLEY DE JESUS SAMPAIO**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 24.466.634-9-SSP/SP, CPF/MF nº 314.253.518-75, residente e domiciliado na Rua Setenta e Nove, nº 09, nesta Cidade, pelo valor de R\$ 11.524,02. A vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/91. Valor Venal Proporcional do Terreno: R\$ 6.009,44. Guarulhos, 29 de março de

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGWAG-ACZ5A-A7W9M-G69YT>

M. 45.473 - Ap. 1304 - Torre 03
Documento gerado automaticamente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112540.2.0131076-30

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

matrícula
131.076

ficha
02

2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 04. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº. 309.053, em 09/03/2012, reingresso em 22/03/2012. Pelo instrumento particular de que trata o registro anterior, a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, foi constituída em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, com o escopo de garantia do financiamento concedido ao proprietário **WESLEY DE JESUS SAMPAIO**, solteiro, já qualificado, no valor de R\$ 119.276,96 (valor da transação R\$ 140.900,00, sendo: R\$ 11.234,50 recursos próprios; R\$ 10.388,54 saldo da conta vinculada de FGTS; e R\$ 119.276,96 provenientes do financiamento) a ser amortizado em 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, vencendo-se a primeira em 21 de janeiro de 2012, com taxa anual de juros nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%, sendo de R\$ 1.500,48 o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: SBPE. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência para a expedição de intimação é de 60 dias, contados do vencimento da prestação em atraso e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 140.900,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 29 de março de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 579421 - Matrícula: 131076 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0131076-30

matrícula

131.076

ficha

02

verso

AV.05 / 131.076 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 17 de dezembro de 2013 - Protocolo 349.353 de 28/11/2013, reingresso em 11/12/2013

Conforme averbação nº 23, da matrícula nº 45.473, é lavrada a presente para constar que **foi concluído o condomínio "RESIDENCIAL PARQUE SANTA ISABEL"**, estando a instituição e especificação registrada sob nº 24, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob nº 3.560, no livro nº 03 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Nos termos do item 214, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na matrícula nº 131.076, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente,

(Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,

(Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.06 / 131.076 - ATRIBUIÇÃO

Em 17 de dezembro de 2013 - Protocolo 349.353 de 28/11/2013, reingresso em 11/12/2013

Pelo requerimento datado de 10 de dezembro de 2013, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma que compreende esta matrícula, em razão da especificação do condomínio registrada sob nº 24, na matrícula nº 45.473, deste Registro, foi atribuída ao proprietário **WESLEY DE JESUS SAMPAIO**, solteiro, já qualificado, no valor de R\$ 129.375,98, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente,

(Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,

(Renato Sérgio Barbosa Freitas)

continua na ficha-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGWAG-ACZ5A-A7W9M-G69YT>

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: 112540.2.0131076-30

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
131.076

ficha
03

CNM
112540.2.0131076-30

Guarulhos, 29 de agosto de 2023.

AV.07 / 131.076 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 29 de agosto de 2023 - Protocolo 530.433 de 14/08/2023.

Selo Digital: 112540331RY000714860UC231

Nos termos do requerimento firmado em 07 de agosto de 2023, em Guarulhos/SP, e conforme a certidão de valor venal 3812390/2023, expedida em 14/08/2023, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.84.68.0001.03.100**.

Escrevente

Nayara de Oliveira Silva

AV.08 / 131.076 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 04 de dezembro de 2023 - Protocolo 535.649 de 17/11/2023.

Selo Digital: 112540331BA000749391XT23E

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.09, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.500.000.381, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.04 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

R.09 / 131.076 - COMPRA E VENDA

Em 04 de dezembro de 2023 - Protocolo 535.649 de 17/11/2023.

Selo Digital: 112540321XG000749393WH23N

> Pelo instrumento particular firmado em 27 de outubro de 2023, nos termos das Leis 11.795/08 e 9.514/97, o proprietário **WESLEY DE JESUS SAMPAIO**,

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 579421 - Matrícula: 131076 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0131076-30

matricula
131.076

ficha
03
Verso

CNM
112540.2.0131076-30

Guarulhos, 04 de dezembro de 2023.

autônomo, residente e domiciliado neste Município, na Avenida Salgado Filho, 2844, apartamento 1304, Torre 03, Centro, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 240.000,00, a **HUGO MENEZES PORTUGAL**, brasileiro, solteiro, maior, analista de processos, RG 37.491.066-2-SSP/SP, CPF 399.096.058-05, residente e domiciliado neste Município, na Rua São Bento do Norte, 55, Jardim Lenize. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 53.463,51 e R\$ 186.536,49 com recursos da carta de crédito contemplada. Valor Venal: R\$ 185.457,81.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

R.10 / 131.076 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 04 de dezembro de 2023 - Protocolo 535.649 de 17/11/2023.

Selo Digital: 112540321OT000749394NI23W

Pelo instrumento particular mencionado no R.09, o proprietário **HUGO MENEZES PORTUGAL**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CNP CONSÓRCIO S.A. - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, CNPJ 05.349.595/0001-09, com sede no Setor Hoteleiro Norte, quadra 01, conjunto A, bloco E, sala 1101, Brasília - DF, para garantia da dívida de R\$ 241.688,70, contemplado na cota 8408 do grupo 1043, com prazo de amortização remanescente de 174 meses, com prestações sucessivas no valor de R\$ 321,73; cota 2117 do grupo 1035, com prazo de amortização remanescente de 142 meses, com prestações sucessivas no valor de R\$ 330,14; cota 2166 do grupo 1040, com prazo de amortização remanescente de 154 meses, com prestações sucessivas no valor de R\$ 695,23; e cota 7705 do grupo 1040, com prazo de amortização remanescente de 154 meses, com prestações sucessivas no valor de R\$ 375,58; com vencimento das prestações todo dia 10 de cada mês. Prazo de carência de 60 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 253.000,00. As partes subordinam-se aos demais encargos, condições e cláusulas constantes do

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGWAG-ACZ5A-A7W9M-G69YT>

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: 579421 - Matrícula: 131076 - Pág.: 7 de 9

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
131.076

ficha
04

CNM
112540.2.0131076-30
Guarulhos, 04 de dezembro de 2023.

título.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

**AV.11 / 131.076 - AFETAÇÃO - CONSÓRCIO LEI FEDERAL
11.795-2008**

Em 04 de dezembro de 2023 - Protocolo 535.649 de 17/11/2023.

Selo Digital: 112540331XE000749395SB23Z

Nos termos do instrumento particular que se trata o registro anterior, é lavrada a presente averbação em atenção ao que dispõe o §7º do artigo 5º da Lei Federal nº 11.795, de 08 de outubro de 2008, para que fique constando que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

AV.12 / 131.076 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 17 de abril de 2026 - Protocolo 579.421 de 09/01/2026.

Selo Digital: 112540331UR001098971EU26R

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977; e, b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07115-000.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGWAG-ACZ5A-A7W9M-G69YT>

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: 579421 - Matrícula: 131076 - Pág.: 8 de 9

matrícula
131.076

ficha
04

CNM
112540.2.0131076-30

Guarulhos, 17 de abril de 2026.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

AV.13 / 131.076 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 17 de abril de 2026 - Protocolo 579.421 de 09/01/2026

Selo Digital: 112540331IO001098973VQ265

Nos termos do requerimento de 12 de março de 2026, Guarulhos/SP, após intimação do devedor fiduciante **HUGO MENEZES PORTUGAL**, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, conforme artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **CNP CONSÓRCIO S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, NIRE 35.300.690.508, 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\$ 253.000,00. Valor Venal: R\$ 197.600,55.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGWAG-ACZ5A-A7W9M-G69YT>

V

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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 fê que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **131076 (112540.2.0131076-30)**, 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, 17 de abril 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\$: 45,88
Estado	R\$: 13,04
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,92
Registro Civil	R\$: 2,41
Tribunal de Justiça	R\$: 3,15
Município	R\$: 2,29
Ministério Público	R\$: 2,20
Total	R\$: 77,89

O selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PEDIDO Nº 579421

1125403C3VG001098972CE26D

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGWAG-ACZ5A-A7W9M-G69YT>