



Valide aqui este documento

Protocolo: 545850 - Matrícula: 169392 - 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: 112540.2.0169392-27

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
169.392

ficha
01

Guarulhos, 25 de abril de 2019.

IMÓVEL: Apartamento 408, que no projeto aprovado é localizado no 3º pavimento, do bloco 03, 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 divisão proporcional 10,4805m², área comum descoberta de divisão proporcional de 48,7714m², área comum construída e divisão não proporcional de 9,9000m², perfazendo a área total construída de 58,8005m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002403661 e fração ideal do terreno de 0,2403661%, vinculado à unidade o direito ao uso de 01 vaga de carro, 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: 112540311JV000081090NM198

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.

Selo Digital: 112540331EX000081091TO191

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

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>
M. 155.415 - Ap. 408 - Bloco 3 - Fcp 112

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545850 - Matrícula: 169392 - Pág.: 2 de 9

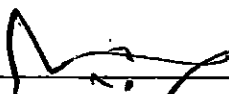
CNM: 112540.2.0169392-27

matrícula
169.392

ficha
01

verso

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,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.

Selo Digital: 112540331AY000081092AQ19L

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 recondução dos efluentes, ficando vedada à proprietária ou seus sucessores

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>

M. 155.415 - Ap. 408 - Bloco 3 - Fcp 112

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: 112540.2.0169392-27

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
169.392

ficha
02

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,  (Marco Antonio Violin)

AV.03 - TRANSPORTE

Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.

Selo Digital: 112540331PY000081093OC193

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 presente Futura Unidade Autônoma, juntamente com as frações ideais do

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545850 - Matrícula: 169392 - Pág.: 4 de 9

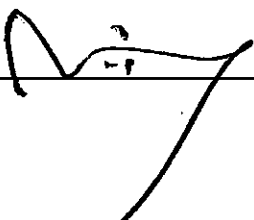
CNM: 112540.2.0169392-27

matrícula
169.392

ficha
02

verso

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.

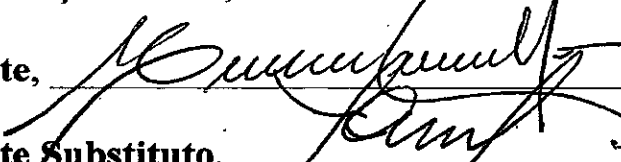
Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

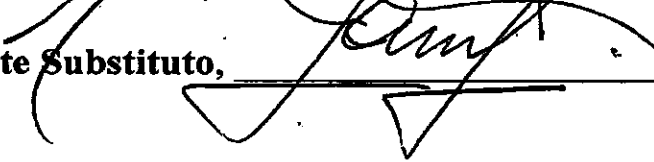
AV.04 - RETIFICAÇÃO

Em 30 de maio de 2019 - Protocolo 449.538 de 15/05/2019

Selo Digital: 112540331LS000097679BA194

Nos termos da escritura mencionada no R.03, bem como à vista dos documentos que instruíram a incorporação registrada sob o número 06, ambos na Matrícula 155.415, e em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, procede-se a presente para consignar que: a) O empreendimento denominado "Parque Santa Ana", é situado na Estrada João Pannocchia Molina, sem número, Gleba J, Fazenda Bananal, em Guarulhos – SP; e b) A denominação correta da proprietária é MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, e não como constou da abertura.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>

M. 155.415 - Ap. 408 - Bloco 3 - Fcp 112

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: 545850 - Matrícula: 169392 - Pág.: 5 de 9

CNM: 112540.2.0169392-27

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
169.392

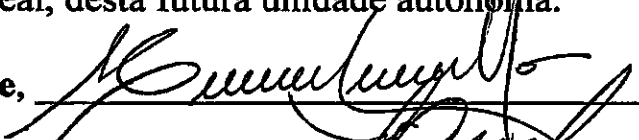
ficha
03

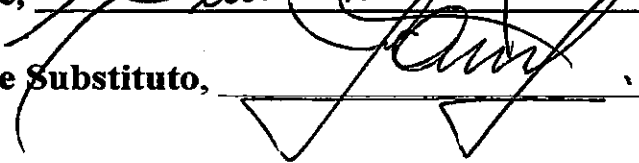
AV.05 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 30 de maio de 2019 - Protocolo 449.538 de 15/05/2019.

Selo Digital: 112540331FQ000097680UB19F

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06 é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto da AV.03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal, desta futura unidade autônoma.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.06 - COMPRA E VENDA

Em 30 de maio de 2019 - Protocolo 449.538 de 15/05/2019.

Selo Digital: 112540321NW000097681GI19R

Pelo instrumento particular número 8.7877.0506876-9, firmado em 21 de dezembro de 2018, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 14.421,96, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 154.136,51) a **JOSÉ DA SILVA REIS JUNIOR**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, RG 28.640.043-1-SSP/SP, CPF/MF 308.874.078-46 e seu cônjuge **NUBIA LAFAYETE SOUSA REIS**, brasileira, auxiliar, RG 42.639.404-5-SSP/SP, CPF/MF 341.686.978-86, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Marginal Direita, 166, Jardim Nova Cidade. A vendedora foi representada pela procuradora **THAÍS CORDEIRO DA SILVA**, CPF/MF 328.832.518-78. Valor Venal Proporcional (terreno): R\$ 10.961,46.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>
M. 155.415 - Ap. 408 - Bloco 3 - Fcp 112

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

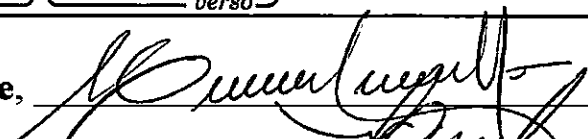
Protocolo: 545850 - Matrícula: 169392 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0169392-27

matrícula
169.392

ficha
03

verso

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

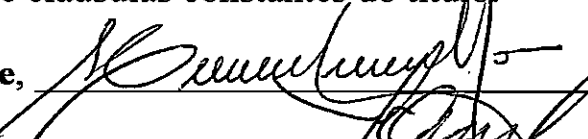
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.07 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de maio de 2019 - Protocolo 449.538 de 15/05/2019.

Selo Digital: 112540321QA000097682BA19R

Pelo instrumento particular mencionado no R.06 os proprietários **JOSÉ DA SILVA REIS JUNIOR** e seu cônjuge **NUBIA LAFAYETE SOUSA REIS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, 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\$ 131.200,00, (valor da transação R\$ 168.558,47, sendo R\$ 31.224,64 com recursos próprios, R\$ 3.598,83 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 2.535,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 131.200,00 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 Constante SAC, vencendo-se a primeira em 21/01/2019. Juros: taxa nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, sendo de R\$ 1.106,04 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 164.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>

M.155.415 - Ap.408 - Bloco 3 - Fcp 112 pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112540.2.0169392-27

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: 11.284.0

matrícula	ficha
169.392	04

AV.08 / 169.392 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022,
Selo Digital: 112540331VR000479263WK22B

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 169.392, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Thalita Heliadora dos Santos Monteiro

R.09 / 169.392 - ATRIBUIÇÃO

Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022.
Selo Digital: 112540321FP000479265ES22A

Pelo requerimento datado de 24 de setembro de 2021, firmado em Guarulhos/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 12, na Matrícula 155.415, foi atribuída aos devedores fiduciantes **JOSÉ DA SILVA REIS JUNIOR**, e seu cônjuge **NUBIA LAFAYETE SOUSA REIS**, já qualificados, pelo valor de R\$ 154.136,51, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.500.000.381, já qualificada.

Escrevente

Thalita Heliadora dos Santos Monteiro

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 545850 - Matrícula: 169392 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0169392-27

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>

matrícula

169.392

ficha

04

verso

112540.2.0169392-27

Guarulhos, 30 de outubro de 2024.

AV.10 / 169.392 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 30 de outubro de 2024 - Protocolo 545.850 de 29/05/2024

Selo Digital: 112540331AC000883394TS249

Nos termos do requerimento de 14 de outubro de 2024, firmado em Florianópolis/SC, após intimação dos devedores fiduciantes **JOSÉ DA SILVA REIS JÚNIOR** e seu cônjuge **NUBIA LAFAYETE SOUSA REIS**, já qualificados, 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 ECONOMICA 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\$ 170.523,39. Valor Venal R\$ 28.090,22.

Escrevente
Lourival Varol

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





Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 169392, 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, 30 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

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/>



1125403C3TA000883395BW24W

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/SU6YV-TCP6X-29HVM-RQKQ2>