



Valide aqui este documento Protocolo: 567827 - Matrícula: 148371 - Pág.: 1 de 7

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: 112540.2.0148371-40

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
148.371

ficha
01

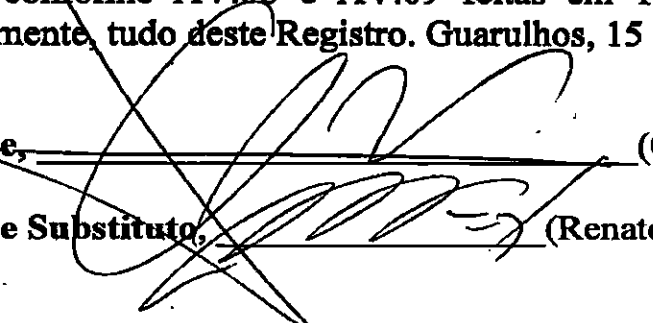
Guarulhos, 15 de dezembro de 2014.

IMÓVEL: Futuro apartamento nº 108, que será localizado no pavimento térreo, da Torre 03, do empreendimento denominado "Parque Santa Inês", que será localizado na Avenida Rio de Janeiro, no local denominado "Vila Rio de Janeiro" perímetro urbano deste Município, que possuirá área privativa coberta de 43,8100m²; área comum coberta de 11,5565m² (divisão proporcional); subtotal coberta de 55,3665m²; vaga de estacionamento descoberta de 12,5000m² (divisão não proporcional); área comum descoberta de 23,5446m² (divisão proporcional); área real total de 91,4111m²; fração ideal do solo de 0,001825578. A esta futura unidade vincula-se a vaga de garagem 194-GG.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.01.02.0001.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/MF n. 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2.720, exceto Lado Direito do 1º andar e sala 21, Estoril, em Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 da matrícula nº 103.324, feito em 14/02/2012 e a Incorporação Imobiliária objeto do R.06, feito em 08/08/2014, retificada conforme AV.08 e AV.09 feitas em 15/08/2014 e 10/10/2014, respectivamente, tudo deste Registro. Guarulhos, 15 de dezembro de 2014.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.01 - REGIME DE AFETAÇÃO

Em 15 de dezembro de 2014 - Protocolo 373.523 de 26/11/2014

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 567827 - Matrícula: 148371 - Pág.: 2 de 7

CNM: 112540.2.0148371-40

matrícula

148.371

ficha

01

verso

Conforme AV.07 da matrícula nº 103.324, a incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, submeteu o empreendimento denominado "**PARQUE SANTA INÊS**", conforme incorporação registrada sob número 06 da referida matrícula, ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 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.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.02 - TRANSPORTE

Em 15 de dezembro de 2014 - Protocolo 373.523 de 26/11/2014.

Conforme R-10 da matrícula nº 103.324, a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade, juntamente com as demais, foi **HIPOTECADA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento de dívida no valor de **R\$ 45.993.059,76**.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.03 / CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 26 de janeiro de 2016 - Protocolo 393.807 de 13/01/2016.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R-04, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VWPTP-SFVCV-PEANB-KQMMG>

M. 103.324 - Ap. 108 - Torre 03 - Fcp 136

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: 112540.2.0148371-40

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

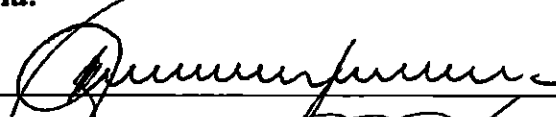
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

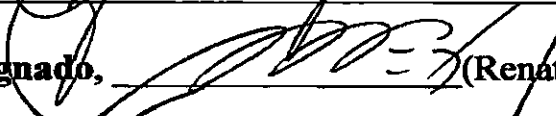
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
148.371

ficha
02

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto da averbação número 02 (contrato nº 855553105828), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal, desta futura unidade autônoma.

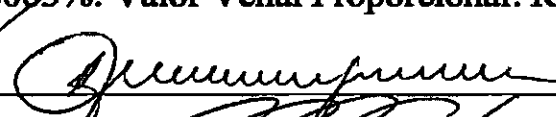
Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)

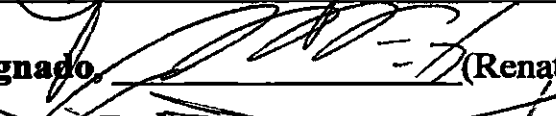
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.04 / COMPRA E VENDA

Em 26 de janeiro de 2016 - Protocolo 393.807 de 13/01/2016.

Pelo instrumento particular nº 155553548998, firmado em 09 de dezembro de 2015, em Guarulhos - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 15.298,34 (sendo que para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 174.701,66), a **CELSO FERNANDES**, brasileiro, solteiro, maior, militar, RG 19.268.063-SSP/SP, CPF/MF 125.861.208-92, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Otavio Tavares, 98, Jardim Peri. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **SILVANA FERREIRA AGUIAR NOBRE**, CPF/MF 330.879.948-04. Percentual Financiado: 84,6063%. Valor Venal Proporcional: R\$ 9.430,48.

Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.05 / PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de janeiro de 2016 - Protocolo 393.807 de 13/01/2016.

Pelo instrumento particular mencionado no R.04 o proprietário **CELSO**

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 567827 - Matrícula: 148371 - Pág.: 4 de 7

CNM: 112540.2.0148371-40

matrícula

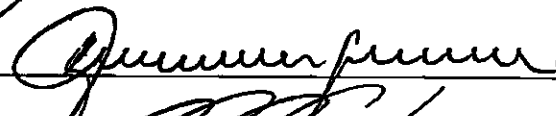
148.371

ficha

02

verso

FERNANDES, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 147.808,60, que será paga no prazo de 390 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, vencendo-se a primeira em 09/01/2016. Juros: taxa nominal de 9,4773% ao ano e efetiva de 9,9000% ao ano, sendo de R\$ 1.652,00 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 185.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)

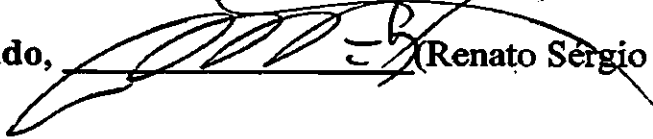
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.06 / 148.371 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 19 de setembro de 2016 - Protocolo 406.280 de 02/09/2016,

Conforme AV.11 da matrícula número 103.324, é feita a presente para constar que foi concluída a edificação do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA INÊS**", situado na Avenida Rio de Janeiro, Gleba "A", Vila Rio de Janeiro, estando a instituição e especificação condominial registrada sob número 12 da referida matrícula, e a convenção do condomínio registrada sob número 3.958 no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Serviço Registral. Nos termos do item 227, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é transformada na matrícula número 148.371, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VWPTP-SFVCV-PEANB-KQMMG>

M. 103.324 - Ap. 108 - Torre 03 - Fcp. 136
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: 567827 - Matrícula: 148371 - Pág.: 5 de 7

CNM: 112540.2.0148371-40

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

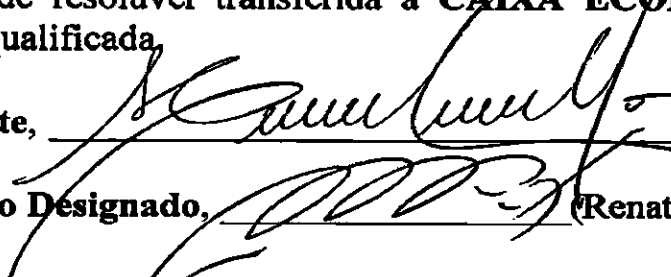
matrícula
148.371

ficha
03

R.07 / 148.371 - ATRIBUIÇÃO

Em 19 de setembro de 2016 - Protocolo 406.280 de 02/09/2016

Pelo requerimento datado de 29 de julho de 2016, 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 número 103.324, deste Serviço Registral, foi atribuída, ao devedor fiduciante **CELSO FERNANDES**, já qualificado, pelo valor de R\$ 174.701,66, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

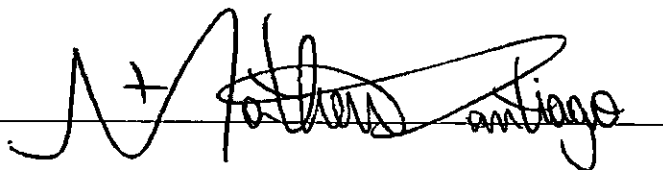
AV.08 / 148.371 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 08 de julho de 2026 - Protocolo 567.827 de 23/06/2025.

Selo Digital: 112540331CI001133154EA26Y

Nos termos do requerimento mencionado na AV.09, e conforme a certidão de valor venal 1165319/2026, expedida em 11 de maio de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **082.01.02.0001.03.008**; b) o empreendimento denominado "Parque Santa Inês", situado na Avenida Rio de Janeiro, é identificado pelo número **510**, da citada via pública; c) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07124-300**; e, d) o imóvel integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho



AV.09 / 148.371 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 08 de julho de 2026 - Protocolo 567.827 de 23/06/2025

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VWPTP-SFVCV-PEANB-KQMMG>

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: 567827 - Matrícula: 148371 - Pág.: 6 de 7

CNM: 112540.2.0148371-40

matrícula
148.371

ficha
03

verso

112540.2.0148371-40

Guarulhos, 08 de julho de 2026.

Selo Digital: 112540331JU001133156KD26R

Nos termos do requerimento firmado em 08 de maio de 2026, em Florianópolis/SC, após a intimação do devedor fiduciante CELSO FERNANDES, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, conforme artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53500000381, 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\$ 210.101,71. Valor Venal: R\$ 210.101,71.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VWPTP-SFVCV-PEANB-KQMMG>

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 fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **148371 (112540.2.0148371-40)**, 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, 8 de julho 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.

Este 2º Registro de Imóveis foi instalado em 31 de agosto de 1973, sendo a Circunscrição estabelecida no Anexo nº 4, da Resolução nº 1, de 29 de dezembro de 1971, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 30 de dezembro de 1971 (página 13).

Houve alteração da Circunscrição, a partir de 1º de janeiro de 1977, conforme Anexo da Resolução nº 2, de 15 de dezembro de 1976, publicada no Suplemento do Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 21 de dezembro de 1976 (páginas 23 e 24).

Anteriormente, todos os imóveis situados no Município de Guarulhos integraram a Circunscrição do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,60
Registro Civil	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 2,21
Ministério Público	R\$: 2,12
Total	R\$: 75,05

PEDIDO Nº 567827

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



1125403C3XT001133155JS260

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/VWPTP-SFVCV-PEANB-KQMMG>