



Valide aqui este documento Protocolo: 581719 - Matrícula: 175351 - 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:

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

175.351

ficha

01

Guarulhos, 31 de maio de 2021.

ficha complementar

M.164.279 - Ap.306 - Bloco 04 - Ficha Complementar: 122

IMÓVEL: Apartamento 306, que no projeto aprovado é localizado no 3º pavimento, do Bloco 04, integrante do empreendimento "Residencial Golden Plaza", situado na Rua Celso Rodrigues Salgueiro, Jardim Novo Portugal, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 38,4000m², a área comum construída de divisão proporcional de 6,6375m², perfazendo a área total de 45,0375m², a área comum descoberta de divisão proporcional de 25,0881m², a área comum descoberta de divisão não proporcional de 13,0000m² e a fração ideal no solo de 0,001357619, vinculado o direito ao uso da vaga de garagem 269.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 092.15.47.1367.01.000 e 092.15.47.1367.02.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, NIRE 31300023907, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, em Belo Horizonte-MG.

REGISTROS ANTERIORES: I) Aquisição pelo R.02, em 10 de dezembro de 2019, na Matrícula 161.473; II) Incorporação Imobiliária, registrada sob o R.02 e retificação averbada sob a AV.05, todos da Matrícula 164.279. Guarulhos, 31 de maio de 2021.

Selo Digital: 112540311CF000374674KS21N

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581719 - Matrícula: 175351 - Pág.: 2 de 9

matrícula
175.351

ficha
01

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 306 -Bloco 04 - Ficha Complementar: 122

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

Em 31 de maio de 2021 - Protocolo 482.735 de 03/05/2021.

Selo Digital: 112540331IV000374675PH216

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 221 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

Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.02 - REMISSÕES

Em 31 de maio de 2021 - Protocolo 482.735 de 03/05/2021.

Selo Digital: 112540331WD000374676HS21F

a) Existe sobre o imóvel no qual se localiza o empreendimento "**Residencial Golden Plaza**" uma Área de Preservação Permanente - APP;

b) Conforme a AV.03, da Matrícula 164.279, nos termos da declaração constante do memorial de incorporação firmado em 17 de fevereiro de 2020, em São Paulo - SP, pela proprietária e incorporadora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, consignou-se que o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL GOLDEN PLAZA**", foi submetido ao **Regime**

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RF5P4-DF8FU-LV5HF-WT8B2>

V



Valide aqui este documento Protocolo: 581719 - Matrícula: 175351 - Pág.: 3 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

175.351

ficha

02

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 306 -Bloco 04 - Ficha Complementar: 122

de Afetação, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, 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

Marco Aurélio Appolinário

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

R.03 - HIPOTECA

Em 31 de maio de 2021 - Protocolo 481.928 de 19/04/2021, reingresso em 12/05/2021

Selo Digital: 112540321SK000373859UW21Q

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 Sistema Brasileiro de Poupança – SBPE (contrato 1.7877.0075551-4), firmado em 14 de outubro de 2020, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964 e artigo 38, da Lei 9.514/1997, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, deu em **hipoteca** a fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, conjuntamente com as demais frações ideais vinculadas às 340 futuras unidades autônomas mencionadas no contrato a seguir enumeradas e que fazem parte do **"Residencial Golden Plaza"**: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, do BLOCO 01, bem como 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408,

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581719 - Matrícula: 175351 - Pág.: 4 de 9

matrícula
175.351

ficha
02

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 306 -Bloco 04 - Ficha Complementar: 122

501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, de cada um dos BLOCOS 02, 03, 04, 05, 07, 08 09 e 10, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, para a garantia do valor de R\$ 33.947.289,36, que será pago da seguinte forma: Expirado o prazo de carência de 12 (doze) meses estipulado no contrato, o saldo remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização segue o regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros a seguir: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; e c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica atribuído aos imóveis hipotecados o valor total de R\$ 60.174.373,60. Origem dos recursos: SBPE. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Cleverson Andrade de Souza

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 02 de julho de 2021 - Protocolo 485.145 de 10/06/2021.

Selo Digital: 112540331LX000390967TK21E

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**, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto do registro número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RF5P4-DF8FU-LV5HF-WT8B2>



Valide aqui este documento Protocolo: 581719 - Matrícula: 175351 - Pág.: 5 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: 11.264-0

matrícula

175.351

ficha

03

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 306 - 04 - Ficha Complementar: 122

autônoma.

Escrevente

Ricardo Appolinário

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 02 de julho de 2021 - Protocolo 485.145 de 10/06/2021.

Selo Digital: 112540321AO000390969FT214

Pelo instrumento particular número 1.7877.0103305-9, firmado em 07 de abril de 2021, 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 a fração ideal de terreno que, corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 15.408,50, (sendo de R\$ 158.491,50 o valor atribuído à acessão) a **PAULO EDUARDO BORGES BARBOSA**, brasileiro, divorciado, motorista de veículo de transporte de passageiros, RG 27672188-SSP/SP, CPF 298.093.288-42, residente e domiciliado neste Município, na Rua João Zacharias, 192, Vila Camargos. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **SHIRLEY RODRIGUES**, CPF 274.230.048-12. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.555,81.

Escrevente

Ricardo Appolinário

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 02 de julho de 2021 - Protocolo 485.145 de 10/06/2021.

Selo Digital: 112540321XR000390970FA21A

> Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **PAULO**

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RF5P4-DF8FU-LV5HF-WT8B2>

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: 581719 - Matrícula: 175351 - Pág.: 6 de 9

matrícula
175.351

ficha
03

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 306 - 04 - Ficha Complementar: 122

EDUARDO BORGES BARBOSA, 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\$ 156.510,00, (valor da transação R\$ 173.900,00, sendo R\$ 16.504,60 com recursos próprios, R\$ 885,40 referente a conta vinculada do FGTS, e R\$ 156.510,00 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira em 08/06/2021. Juros: taxa nominal de 5,7605% ao ano e efetiva de 5,9150% ao ano, sendo de R\$ 1.185,07 o valor do encargo inicial. Juros reduzidos aplicáveis na forma do contrato: taxa nominal de 5,5325% e efetiva de 5,6750%, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R\$ 1.155,33. Origem dos recursos: SBPE. 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

Ricardo Appolinário

AV.07 / 175.351 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 28 de agosto de 2023 - Protocolo 529.660 de 31/07/2023.

Selo Digital: 112540331UT000712547DR23I

À vista da averbação número 08, da Matrícula 164.279, foi concluída a edificação do empreendimento "**RESIDENCIAL GOLDEN PLAZA**", situado na Rua Celso Rodrigues Salgueiro, 30, estando a instituição e especificação registrada sob número 09, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.819, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 223.6, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 175.351, referente à unidade autônoma já

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RF5P4-DF8FU-LV5HF-WT8B2>

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



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: 11.254.000

matrícula
175.351

ficha
04

construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 175.351 - ATRIBUIÇÃO

Em 28 de agosto de 2023 - Protocolo 529.660 de 31/07/2023.

Selo Digital: 112540321WC000712549FN23Z

Pelo instrumento particular datado de 27 de julho de 2023, firmado em Guarulhos/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.09, da Matrícula 164.279, foi atribuída ao devedor fiduciante **PAULO EDUARDO BORGES BARBOSA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 158.491,50, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 175.351 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 29 de julho de 2026 - Protocolo 581.719 de 19/02/2026.

Selo Digital: 112540331PD001140179FM26B

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1258718/2026, expedida em 05 de junho de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.04.022**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07160-465; e c) integra a circunscrição deste Registro desde **31 de agosto de 1973**.

Escrevente

Ricardo Appolinário

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581719 - Matrícula: 175351 - Pág.: 8 de 9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RF5P4-DF8FU-LV5HF-WT8B2>

matrícula
175.351

ficha
04

verso

112540.2.0175351-95

Guarulhos, 29 de julho de 2026.

AV.10 / 175.351 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 29 de julho de 2026 - Protocolo 581.719 de 19/02/2026

Selo Digital: 112540331QP001140181OF26I

Nos termos do requerimento de 18 de junho de 2026, após intimação do devedor fiduciante **PAULO EDUARDO BORGES BARBOSA**, 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\$ 196.465,99. Valor Venal R\$ 154.106,03.

Escrevente

Ricardo Appolinário

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 é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **175351 (112540.2.0175351-95)**, 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, 29 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\$: 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

PEDIDO Nº 581719

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



1125403C3TF001140180BJ268

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/RF5P4-DF8FU-LV5HF-WT8B2>