



Valide aqui este documento Protocolo: 581261 - Matrícula: 175520 - 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: 112540.2.0175520-73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2ª 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
175.520

ficha
01

Guarulhos, 31 de maio de 2021.

ficha complementar
M.164.279 - Ap.407 - Bloco 8 - Ficha Complementar: 291

IMÓVEL: Apartamento 407, que no projeto aprovado é localizado no 4º pavimento, do Bloco 08, 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 **6,4201m²**, perfazendo a área total de **44,8201m²**, a área comum descoberta de divisão proporcional de **24,2666m²**, e a fração ideal no solo de **0,001313164**.

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: 112540311GC000375022LU21X

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

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

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

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581261 - Matrícula: 175520 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0175520-73

matrícula
175.520

ficha
01

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 407 -Bloco 8 - Ficha Complementar: 291

Selo Digital: 112540331JN000375023DE21E

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

Éwerton Dias da Silva Melo

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.02 - REMISSÕES

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

Selo Digital: 112540331KM000375024VA211

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 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

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y2EBL-XVS8V-S7WWU-UHDCJ>

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: 112540.2.0175520-73

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
175.520	02

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 407 -Bloco 8 - Ficha Complementar: 291

incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

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: 112540321GD000374138ET21P

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, 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

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581261 - Matrícula: 175520 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0175520-73

matrícula

175.520

ficha

02

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 407 -Bloco 8 - Ficha Complementar: 291

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 

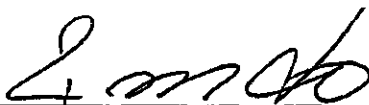
AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 08 de abril de 2022 - Protocolo 502.509 de 23/03/2022.

Selo Digital: 112540331OS000508978WH22K

Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.05, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca**, objeto do R.03 considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal correspondente a esta futura unidade.

Escrevente

Ricardo Appolinário 

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y2EBL-XVS8V-S7WWU-UHDCJ>

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: 581261 - Matrícula: 175520 - Pág.: 5 de 9

CNM: 112540.2.0175520-73

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
175.520

ficha
03

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 407 - 8 - Ficha Complementar: 291

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 08 de abril de 2022 - Protocolo 502.509 de 23/03/2022.

Selo Digital: 112540321OD000508980OB220

Pelo instrumento particular número 8.7877.1350822-5, firmado em 11 de março de 2022, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações posteriores), 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\$ 14.903,92, (sendo de R\$ 156.596,08 o valor atribuído à acessão) a **NELITON LUCAS SILVA ALCANTARA**, brasileiro, solteiro, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG 41.320.634-8-SSP/SP, CPF 398.123.488-08, resi_teste neste Município, na Rua Lavinia, 159, Cidade Soberana. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **JULIANA GIANELLO BERMEJO** CPF 406.964.028-23. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.662,68.

Escrevente

Ricardo Appolinário

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 08 de abril de 2022 - Protocolo 502.509 de 23/03/2022.

Selo Digital: 112540321XO000508981KV224

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **NELITON LUCAS SILVA ALCANTARA**, 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\$ 114.456,77, (valor da transação R\$ 171.500,00, sendo R\$ 43.248,23 com recursos próprios, R\$ 13.795,00 concedido pelo FGTS em forma

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581261 - Matrícula: 175520 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0175520-73

matrícula
175.520

ficha
03

verso

ficha complementar
M.164.279 - Ap. 407 - 8 - Ficha Complementar: 291

de desconto, e R\$ 114.456,77 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/04/2022., sendo de R\$ 671,66 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\$ 169.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.07 / 175.520 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331XR000713082CV23M

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 175.520, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 175.520 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 112540321HE000713084LU23N

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y2EBL-XVS8V-S7WWU-UHDCJ>

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: 112540.2.0175520-73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2ª 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

175.520

ficha

04

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 **NELITON LUCAS SILVA ALCANTARA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 156.596,08, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 175.520 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 25 de junho de 2026 - Protocolo 581.261 de 10/02/2026.

Selo Digital: 112540331GJ001125963PV26S

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1260424/2026, expedida em 08 de junho de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.08.031**; 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

AV.10 / 175.520 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 25 de junho de 2026 - Protocolo 581.261 de 10/02/2026

Selo Digital: 112540331TN001125965WP26Y

Nos termos do requerimento de 03 de junho de 2026, após intimação do devedor fiduciante **NELITON LUCAS SILVA ALCANTARA**, 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,

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 581261 - Matrícula: 175520 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0175520-73

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y2EBL-XVS8V-S7WWU-UHDCJ>

matrícula
175.520

ficha
04

verso

112540.2.0175520-73

Guarulhos, 25 de junho de 2026.

FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.500.000.381, 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\$ 169.000,00. Valor Venal R\$ 128.364,12.

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 **175520 (112540.2.0175520-73)**, 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, 25 de junho 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 581261

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



1125403C3DI001125964AJ26G

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).