Valide aqui este documento

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: 112540.2.0169411-67

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*	
169.411	**01**	**Guarulhos, 25 de abril de 2019.**

IMÓVEL: Apartamento 203, que no projeto aprovado é localizado no 1º pavimento, do bloco 04, 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 9,5234m², área comum descoberta de divisão proporcional de 44,3183m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 9,9000m², perfazendo a área total construída de 47,9434m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002184190 e fração ideal do terreno de 0,2184190%, 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: 112540311BI000079666MT19Y

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: 112540331NR000079667NL199

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/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ
M. 155.415 - Ap. 203 - Bloco 4 - Fcp 131
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0169411-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ

matrícula 169.411 | 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: 112540331TY000079668XM19C

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

M. 155.415 - Ap. 203 - Bloco 4 - Fap 131
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0169411-67

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*
169.411	**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: 112540331VD000079669QX19C

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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ
M. 155.415 - Ap. 203 - Bloco 4 - Fcp 131
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0169411-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ

M. 155.415 - Ap. 203 - Bloco 4 - Fcp 131

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

matrícula **169.411** | 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 27 de agosto de 2019 - Protocolo 453.343 de 13/08/2019
Selo Digital: 112540331BS000136333SU191

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 quê dispõe à 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, _____(Ricardo Appolinário)

segue na ficha 03

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ
M. 155.415 - Ap. 203 - Bloco 4 - Fcp 131

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 112540.2.0169411-67

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 **169.411** | *ficha* **03**

AV.05 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 27 de agosto de 2019 - Protocolo 453.343 de 13/08/2019.
Selo Digital: 112540331QQ000136334YL19I

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, _____ (Ricardo Appolinário)

R.06 - **COMPRA E VENDA**
Em 27 de agosto de 2019 - Protocolo 453.343 de 13/08/2019.
Selo Digital: 112540321NT000136335HQ19S

Pelo instrumento particular número 8.7877.0637354-9, firmado em 22 de julho de 2019, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 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$ 13.105,15, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R$ 157.258,69) a **SERGIO VICENTE FERREIRA**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, RG 33.526.870-SSP/SP, CPF/MF 320.828.748-85 e seu cônjuge **SILVONEIDE MARIA DA SILVA FERREIRA**, brasileira, do lar, RG 37.039.863-4-SSP/SP, CPF/MF 333.336.768-85, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Caninana, 850, Jardim Noemia. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora JULIANA GIANELLO BERMEJO, CPF/MF 406.964.028-23. Valor Venal Proporcional: R$ 9.960,60.

Escrevente, _____ (Ricardo Appolinário)

segue no verso

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0169411-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ

M. 155.415 - Ap. 203 - Bloco 4 - Fcp 131
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

matrícula **169.411** | ficha **03** verso

R.07 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 27 de agosto de 2019 - Protocolo 453.343 de 13/08/2019.
Selo Digital: 112540321HH000136336BC19E

Pelo instrumento particular mencionado no R.06, os proprietários **SERGIO VICENTE FERREIRA**, e seu cônjuge **SILVONEIDE MARIA DA SILVA FERREIRA**, 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$ 109.901,76, (valor da transação R$ 170.363,84, sendo R$ 35.643,01 com recursos próprios, R$ 14.395,07 referente a conta vinculada do FGTS, R$ 10.424,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R$ 109.901,76 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 Price, vencendo-se a primeira em 22/08/2019. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R$ 611,11 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$ 165.300,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____(Ricardo Appolinário)

AV.08 / 169.411 - **CONCLUSÃO DA OBRA**
Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022,
Selo Digital: 112540331JM000479323OV22S

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

continua na ficha 04

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0169411-67

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: 11.254-00

matrícula	*ficha*
169.411	**04**

Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 169.411, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Thalita Heliodora dos Santos Monteiro

R.09 / 169.411 - **ATRIBUIÇÃO**
Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022.
Selo Digital: 112540321RP000479325LG225

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, da Matrícula 155.415, foi atribuída aos devedores fiduciantes **SERGIO VICENTE FERREIRA**, e seu cônjuge **SILVONEIDE MARIA DA SILVA FERREIRA**, já qualificados, pelo valor de R$ 157.258,69, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.500.000.381, já qualificada.

Escrevente
Thalita Heliodora dos Santos Monteiro

AV.10 / 169.411 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 16 de setembro de 2026 - Protocolo 584.793 de 13/04/2026.
Selo Digital: 112540331UJ001160111RP26V

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde **31 de agosto de 1973**; e, b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07151-382**.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0169411-67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ

matrícula 169.411 | ficha 04 verso

112540.2.0169411-67

Guarulhos, 16 de setembro de 2026.

AV.11 / 169.411 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 16 de setembro de 2026 - Protocolo 584.793 de 13/04/2026
Selo Digital: 1125403311FL001160113QT26D

Nos termos do requerimento de 17 de agosto de 2026, em Florianópolis/SC, e após intimação dos devedores fiduciante **SERGIO VICENTE FERREIRA**, e seu cônjuge **SILVONEIDE MARIA DA SILVA FERREIRA**, 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 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$ 177.671,19. Valor Venal Proporcional: R$ 27.878,32.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **169411 (112540.2.0169411-67)**, 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, 16 de setembro 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 584793

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

1125403C3DB001160112BH26D

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/ZJC86-TJ92G-HRX9Q-QG7BJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar