



Valide aqui este documento Protocolo: 577688 - Matrícula: 174062 - Pág.: 1 de 8

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: 112540.2.0174062-82

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
174.062

ficha
01

Guarulhos, 28 de outubro de 2020.

ficha complementar

M.99.427-Ap 203-Bloco10 - Ficha Complementar: 403

IMÓVEL: Apartamento **203**, que no projeto aprovado é localizado no 2º pavimento, do **Bloco 10**, integrante do empreendimento "**Residencial Golden City**", situado na Rua Paschoalina Belloti, no Bairro dos Pires, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 38,4000m², área comum construída de divisão não proporcional de 13,5000m², e a área comum construída de divisão proporcional de 20,2683m², perfazendo a área total construída de 72,1683m², a fração ideal de 0,002114204, e a área comum descoberta de divisão proporcional 39,7311m², vinculado o direito ao uso da vaga de garagem **403**, coberta.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.72.25.0001.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, NIRE 31.300.023.907, com sede na Avenida Mário Werneck, 621, Estoril, em Belo Horizonte-MG.

REGISTROS ANTERIORES: I) Aquisição feita pelo R.08, em 10 de setembro de 2019; e II) Incorporação Imobiliária registrada sob o R.09, feito em 18 de outubro de 2019, ambos na Matrícula 99.427. Guarulhos, 28 de outubro de 2020.

Selo Digital: 112540311NE000271858UI207

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 28 de outubro de 2020 - Protocolo 471.251 de 07/10/2020.

Selo Digital: 112540331AF000271859JF209

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577688 - Matrícula: 174062 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0174062-82

matrícula
174.062

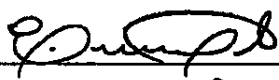
ficha
01

verso

ficha complementar

M.99.427 - Ap 203-Bloco: 10 - Ficha Complementar: 403

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,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÕES

Em 28 de outubro de 2020 - Protocolo 471.251 de 07/10/2020.

Selo Digital: 112540331DQ000271860ME208

a) Conforme a AV.10, feita em 18 de outubro de 2019, na Matrícula 99.427, nos termos da declaração constante do memorial de incorporação firmado em 16 de agosto de 2019, em Guarulhos – SP, pela proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, consignou-se que o empreendimento “**RESIDENCIAL GOLDEN CITY**”, conforme incorporação imobiliária registrada sob o R.09, da Matrícula 99.427, 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;

b) Conforme a AV.11, feita em 29 de outubro de 2019, na Matrícula 99.427, e nos termos do requerimento datado de 23 de outubro de 2019, firmado em São Paulo/SP, pela proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E**

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVWY5-2VF2G-YAWK2-PFQDW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 112540.2.0174062-82

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: 11.354-0

matrícula
174.062

ficha
02

ficha complementar

M.99.427 - Ap 203-Bloco: 10 - Ficha Complementar: 403

PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, noticiou-se a existência da **Área Verde 1**, com a área de 1.024,86m², e da **Área Verde 2**, com a área de 7.170,13m².

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.03 - TRANSPORTE

Em 28 de outubro de 2020 - Protocolo 471.251 de 07/10/2020.

Selo Digital: 112540331UT000271861RQ20A

Conforme o R.12, feito em 29 de junho de 2020, na Matrícula 99.427, nos termos do 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 em 26 de dezembro de 2019, em Guarulhos – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, deu em **primeira e especial hipoteca** a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais 471 frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, do empreendimento "**Residencial Golden City**", em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, pelo valor de **R\$ 68.673.489,37**.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577688 - Matrícula: 174062 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0174062-82

matrícula
174.062

ficha
02

verso

ficha complementar

M.99.427 - Ap 203-Bloco: 10 - Ficha Complementar: 403

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 28 de outubro de 2020 - Protocolo 471.528 de 13/10/2020.

Selo Digital: 112540331IV000272401XH20M

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** mencionada na averbação número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma.

Escrevente,  (Ronaldo José Marques Júnior)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 28 de outubro de 2020 - Protocolo 471.528 de 13/10/2020.

Selo Digital: 112540321FA000272403DB208

Pelo instrumento particular número 1.7877.0071500-8, firmado em 25 de setembro de 2020, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e Medida Provisória 996/2020, do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, 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\$ 23.044,82, (sendo o preço da aquisição estabelecido em R\$ 172.125,66) a **JORDANNA MARTINEZ SILVA**, brasileira, solteira, maior, proprietária de microempresa, RG 53.316.097-2-SSP/SP, CPF 430.704.318-95, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Baependi, 37, apartamento 16, Tatuapé. 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: R\$ 8.553,25 (proporcional).

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVWY5-2VF2G-YAWK2-PFQDW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 112540.2.0174062-82

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

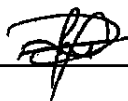
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
174.062

ficha
03

ficha complementar

M.99.427 - Ap 203-Bloco: 10 - Ficha Complementar: 403

Escrevente,  (Ronaldo José Marques Júnior)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 28 de outubro de 2020 - Protocolo 471.528 de 13/10/2020.

Selo Digital: 112540321QN000272404NV20R

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **JORDANNA MARTINEZ SILVA**, 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\$ 155.920,00, (valor da transação R\$ 195.170,48, sendo R\$ 39.250,48 com recursos próprios, e R\$ 155.920,00 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 02/11/2020. Juros: taxa nominal de 8,1858% ao ano e efetiva de 8,5000% ao ano, sendo de R\$ 1.217,02 o valor do encargo inicial. Juros reduzidos aplicáveis na forma do contrato: taxa nominal de 7,4876% e efetiva de 7,7500%, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R\$ 1.141,57. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 200.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ronaldo José Marques Júnior)

AV.07 / 174.062 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 12 de abril de 2023 - Protocolo 521.045 de 02/03/2023, reingresso em 30/03/2023.

Selo Digital: 112540331SY000655447GG23T

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 577688 - Matrícula: 174062 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0174062-82

matrícula
174.062

ficha
03

verso

ficha complementar

À vista da averbação número 17, da Matrícula 99.427, foi concluída a edificação do empreendimento **"RESIDENCIAL GOLDEN CITY"**, situado na Rua Paschoalina Belloti, 31, estando a instituição e especificação registrada sob número 18, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.761, 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 174.062, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 174.062 - ATRIBUIÇÃO

Em 12 de abril de 2023 - Protocolo 521.045 de 02/03/2023, reingresso em 30/03/2023.

Selo Digital: 112540321RU000655449DC238

Pelo instrumento particular datado de 13 de fevereiro de 2023, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.18, da Matrícula 99.427, foi atribuída à devedora fiduciante **JORDANNA MARTINEZ SILVA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 172.125,66, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. CUB/SINDUSCON (Quadro IV-A/NBR): R\$ 162.925,06.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVWY5-2VF2G-YAWK2-PFQDW>

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: 112540.2.0174062-82

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
174.062

ficha
04

CNM
112540.2.0174062-82

Guarulhos, 07 de maio de 2026.

AV.09 / 174.062 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 07 de maio de 2026 - Protocolo 577.688 de 10/12/2025.

Selo Digital: 112540331XF001106814RW261

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1048518/2026, expedida em 08 de abril de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **081.72.25.0001.10.011**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07082-610; e c) integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.10 / 174.062 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 07 de maio de 2026 - Protocolo 577.688 de 10/12/2025

Selo Digital: 112540331TM001106816SR267

Nos termos do requerimento de 06 de abril de 2026, após intimação do devedor fiduciante **JORDANNA MARTINEZ SILVA**, já qualificada, 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\$ 212.813,25. Valor Venal R\$ 171.194,36.

Escrevente

Ricardo Appolinário



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fê que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **174062 (112540.2.0174062-82)**, 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, 7 de maio 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.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

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

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 577688

1125403C3GK001106815FJ26B

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/CVWY5-2VF2G-YAWK2-PFQDW>