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: 112540.2.0169528-07

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	*ficha*
169.528	**01**

Guarulhos, 25 de abril de 2019.

IMÓVEL: Apartamento 108, que no projeto aprovado é localizado no pavimento térreo, do bloco 07, 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 9,6166m², área comum descoberta de divisão proporcional de 44,7511m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 13,7500m², perfazendo a área total construída de 48.0366m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002205526 e fração ideal do terreno de 0,2205526%, vinculado à unidade o direito ao uso de 01 vaga de carro para portadores de necessidades especiais, 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: 112540311LI000080722UI198

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.01 - **ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA**
Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.
Selo Digital: 112540331MM000080723NT19H

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

M. 155.415 - Ap. 108 - Bloco 07 - Fcp 248

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: 112540.2.0169528-07

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

matrícula **169.528** | ficha **01** verso

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 Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.02 - **REMISSÃO**
Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.
Selo Digital: 112540331EY000080724GB19S

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

segue na ficha 02

M. 155.415 - Ap. 108 - Bloco 07 - Fcp 248
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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F
M. 155.415 - Ap. 108 - Bloco 07 - Fap 248

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: 112540.2.0169528-07

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 **169.528** | *ficha* **02**

recondução dos efluentes, ficando vedada à proprietária ou seus sucessores 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, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.03 - **TRANSPORTE**
Em 25 de abril de 2019 - Protocolo 447.548 de 04/04/2019.
Selo Digital: 112540331XN000080725IH19K

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

segue no verso

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

M. 155.415 - Ap. 108 - Bloco 07 - Fcp 248
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

CNM: 112540.2.0169528-07

matrícula **169.528** | ficha **02** verso

presente Futura Unidade Autônoma, juntamente com as frações ideais do 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, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.04 - **RETIFICAÇÃO**
Em 03 de julho de 2019 - Protocolo 450.969 de 14/06/2019
Selo Digital: 112540331QI000118425SY195

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 que 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, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

segue na ficha 03

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

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0169528-07

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*
169.528	**03**

AV.05 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 03 de julho de 2019 - Protocolo 450.969 de 14/06/2019.
Selo Digital: 112540331ML000118427FM197

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 averbação número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal, desta futura unidade autônoma.

Escrevente, _____(Cláudio Roberto da Silva)

R.06 - **COMPRA E VENDA**
Em 03 de julho de 2019 - Protocolo 450.969 de 14/06/2019.
Selo Digital: 112540321PE000118429ID19M

Pelo instrumento particular número 8.7877.0589548-7, firmado em 20 de maio 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$ 13.233,16 (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R$ 138.026,84) a **FELIPE ALLEF SANTOS PEREIRA**, brasileiro, vendedor de comercio varejista e atacadista, RG 425850419-SSP/SP, CPF/MF 445.089.558-43 e seu cônjuge **FERNANDA GREYCE AUGUSTO DOS SANTOS**, brasileira, mensageiro, RG 384208320-SSP/SP, CPF/MF 448.611.078-14, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Sales, 33, Recreio São Jorge. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelo procurador BRUNO MIRANDA ALVES, CPF/MF 418.558.998-09. Valor Venal Proporcional: R$ 10.057,90.

Escrevente, _____(Cláudio Roberto da Silva)

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F
M. 155.415 - Ap. 108 - Bloco 07 - Fcp 248
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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

M. 155.415 - Ap. 108 - Bloco 07 - Fcp 248
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

CNM: 112540.2.0169528-07

matrícula **169.528** | ficha **03** verso

R.07 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 03 de julho de 2019 - Protocolo 450.969 de 14/06/2019.
Selo Digital: 112540321FE000118431IH19E

Pelo instrumento particular mencionado no R.06 os proprietários **FELIPE ALLEF SANTOS PEREIRA** e seu cônjuge **FERNANDA GREYCE AUGUSTO DOS SANTOS**, já qualificado, 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$ 112.802,15, (valor da transação R$ 151.260,00, sendo R$ 30.413,82 com recursos próprios, R$ 840,03 referente a conta vinculada do FGTS, R$ 7.204,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R$ 112.802,15 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 20/06/2019. Juros: taxa nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo de R$ 659,01 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$ 166.800,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

AV.08 / 169.528 - **CONCLUSÃO DA OBRA**
Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022,
Selo Digital: 112540331IY000479775VW22S

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 Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente

continua na ficha 04

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

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0169528-07

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*
169.528	**04**

ficha complementar é transformada na Matrícula 169.528, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Thalita Heliodora dos Santos Monteiro

R.09 / 169.528 - **ATRIBUIÇÃO**
Em 03 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.009 de 05/01/2022.
Selo Digital: 112540321FF000479777UK225

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 **FELIPE ALLEF SANTOS PEREIRA**, e seu cônjuge **FERNANDA GREYCE AUGUSTO DOS SANTOS**, já qualificados, pelo valor de R$ 138.026,84, 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 / 169.528 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 19 de outubro de 2026 - Protocolo 586.045 de 07/05/2026.
Selo Digital: 112540331BA001172607LR26K

Nos termos do requerimento mencionado na AV.11, 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
Andiara Bastos de Carvalho

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

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

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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

CNM: 112540.2.0169528-07

matrícula	ficha
169.528	04 verso

112540.2.0169528-07

~~**Guarulhos, 19 de outubro de 2026.**~~

AV.11 / 169.528 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 19 de outubro de 2026 - Protocolo 586.045 de 07/05/2026
Selo Digital: 112540331IQ001172609JQ26P

Nos termos do requerimento de 02 de outubro de 2026, firmado em Florianópolis/SC, após intimação dos devedores fiduciantes **FELIPE ALLEF SANTOS PEREIRA** e **FERNANDA GREYCE AUGUSTO DOS SANTOS**, 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$ 178.856,73. Valor Venal Proporcional: R$ 28.150,64.

Escrevente
Andiara Bastos de Carvalho

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **169528 (112540.2.0169528-07)**, 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, 19 de outubro 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 586045

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

1125403C3KE001172608TW26T

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/VUA6U-P5XB7-JCD9W-4R64F

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