OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
Av. Vereador João Fernandes da Silva, nº 385, Vila Virginia – CEP: 08576-000
Itaquaquecetuba - SP - Telefone: (11) 4642-6006
www.cartorioriitaqua.com.br - E-mail: cartorioriitaqua@terra.com.br
Marcos da Costa - Oficial

CERTIFICA,

à pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro nº 2 Registro Geral, do Setor de Registro de Imóveis desta Unidade, verificou constar a matrícula do teor seguinte: ---------

CNM 120907.2.0040272-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

matrícula	ficha
40.272	01

CNM 120907.2.0040272-05

Itaquaquecetuba, 27 de Outubro de 2025

M.34.160/Apto.401 do Bloco 10

IMÓVEL: O apartamento nº 401 do BLOCO 10 (em construção), localizado no 4º pavimento, do empreendimento denominado "MIRANTE DO CAMPO", situado na Rua José Bonifácio, nº 205, Município de Itaquaquecetuba, contendo uma área privativa coberta de 40,6300m², área de uso comum descoberta (estacionamento) de 10,3400m² e ainda uma área de uso comum de divisão proporcional a razão de 35,5054m², com a área total de 86,4754m² e fração ideal do solo de 0,004131445, estando vinculada a este apartamento a vaga nº 216, tipo padrão, descoberta livre, para automóvel de passeio, de tamanho pequeno ou médio porte.

CONTRIBUINTES: 44451-61-22-0001-01-001, 44451-61-22-0001-01-002, 44451-61-22-0001-02-000 e 44451-61-22-0001-03-000.

PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 37.563.880/0001-14, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 35236108653, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ermano Marchetti, nº 1.435, sala 01, 12º andar, Bairro Água Branca.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.34.160, de 05/10/2023, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 5, em 20/10/2023, na referida matrícula.

Selo Digital: 1209073110000000125184241R.

O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

matrícula	ficha
40.272	01 verso

CNM 120907.2.0040272-05

AV-1/ 40272 , em 24 de abril de 2024.

Selo Digital: 1209073310000000012518524L.

(trasladamento) Conforme averbação feita sob nº 7, em 20/10/2023, na matrícula nº 34.160, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, à vista do requerimento datado de 02/08/2023, firmado pela **MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula nº 34.160, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, encontra-se **CONTAMINADO em processo de reutilização (ACRu)**, conforme Parecer Técnico nº 30101516 - Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas, de 31/05/2023, elaborado pela Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística - CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, Processo nº 30/00243/23, com fundamento no art. 64, do Decreto nº 59.263/2013. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

R-2/ 40272, em 24 de abril de 2024.

Selo Digital: 1209073210000000012518624L.

Por instrumento particular de 03/04/2024, com força de escritura pública, sob forma de documento eletrônico, a proprietária, **MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **RAFAEL VARELO DANTAS GUIMARÃES**, brasileiro, divorciado, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de maq. e aparelhos prod. indust., RG

(continua na ficha 02)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

CNM 120907.2.0040272-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 40.272 | ficha 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

CNM 120907.2.0040272-05

Itaquaquecetuba, 27 de Outubro de 2025

M.34.160/Apto.401 do Bloco 10

nº 48.471.970-1-SSP/SP, CPF/MF nº 417.951.958-51, residente e domiciliado neste Município de Itaquaquecetuba-SP, na Rua Dom João VI, nº 42, Jardim Itapua, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,004131445, correspondente a futura unidade autônoma, pelo preço de R$223.100,00, sendo R$41.196,37 referentes à recursos próprios, R$9.650,59 referentes à valor dos recursos da conta vinculada de FGTS, R$2.144,00 referentes ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R$170.109,04 referentes ao financiamento concedido pela CEF. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

R-3/40272, em 24 de abril de 2024.

Selo Digital: 1209073210000000125187 24J.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.2, o proprietário, **RAFAEL VARELO DANTAS GUIMARÃES**, divorciado, já qualificado, confessou ser devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, da dívida de R$170.109,04, correspondente a um financiamento para aquisição da fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,004131445, correspondente a futura unidade autônoma, pactuado segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS, e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV (origem dos recursos

(continua no verso)

matrícula 40.272 | ficha 02 verso

CNM 120907.2.0040272-05

= FGTS/União), e, com o escopo de garantir esta dívida, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,004131445, correspondente a futura unidade autônoma, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 20/11/1997. A dívida deverá ser amortizada no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo sistema de amortização "PRICE", com juros à taxa nominal de 5,00% ao ano e 0,4167% ao mês e efetiva de 5,1161% ao ano e 0,4167% ao mês, cujo encargo mensal total inicial é de R$918,03, com vencimento em 13/05/2024, e as demais nos meses subsequentes, sendo que a atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,004131445, correspondente a futura unidade autônoma em apreço, foi avaliada em R$227.550,00 tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob n° 65.457, em 15/04/2024. O Oficial Delegado:----------

> _____(Marcos da Costa).

(continua na ficha 03)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

CNM 120907.2.0040272-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
40.272	03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

CNM 120907.2.0040272-05

Itaquaquecetuba, 27 de Outubro de 2025

M.34.160/Apto.401 do Bloco 10

AV-4/ 40272 , em 03 de junho de 2024.
Selo Digital: 1209073310000000131649249.

À vista do requerimento de 24/03/2024, sob forma de documento eletrônico, e da certidão nº 6766/2024, emitida em 29/05/2024 pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula nº 34160, do **empreendimento denominado "MIRANTE DO CAMPO"** passou a ser lançado pelo contribuinte nº 44451-61-22-0192-00-000-2. O título objetivado foi prenotado sob nº 66.071, em 27/05/2024. A Substituta Designada:-------
(Maria Nequiciane Silva de Faria).

AV-5/ 40272 , em 20 de janeiro de 2025.
Selo Digital: 1209073310000000156686250.

À vista do requerimento datado de 23/12/2024, e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2566/2024, de 10/12/2024, sob forma de documento eletrônico, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula esteve contaminado por Hidrocarbonetos Policíclicos Aromáticos, Benzo(a)pireno e Dibenzo(a,h)antraceno. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 258/2024/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB nº 019862/2023-50, foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas

(continua no verso)

matrícula	ficha
40.272	03 verso

CNM 120907.2.0040272-05

de intervenção de controle institucional. O título objetivado foi prenotado sob nº 69.469, em 23/12/2024. A Substituta Designada:_____

(Maria Nequiciane Silva de Faria)

AV-6/40272, em 27 de outubro de 2025.

Selo Digital: 1209073110000000018925125G.

À vista do requerimento datado de 29/09/2025, sob forma de documento eletrônico, procedo à presente averbação para constar que: **a)** o apartamento residencial objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação nº 254 na matrícula nº 34.160, na qual foi registrada sob nº 255 a especificação e instituição de condomínio correspondente, e **b)** a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo na ordem o nº **40272**. O título objetivado foi prenotado sob nº 73.363, em 03/10/2025. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

AV-7/40272, em 16 de setembro de 2026.

Selo Digital: 1209073310000000023372326E.

À vista do requerimento datado de 08/09/2026, sob forma de documento eletrônico, procedo à presente averbação para constar que: a) o imóvel objeto desta matrícula passou a ser lançado pelo contribuinte nº 44451-61-22-0192-10-013-3, conforme certidão nº 14228/2026, emitida em 09/09/2026, pela

(continua na ficha 04)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

CNM 120907.2.0040272-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
40.272	04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

CNM 120907.2.0040272-05

Itaquaquecetuba, 16 de Setembro de 2026

Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, e b) o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08570-290, conforme Consulta à base de dados dos Correios. O Oficial Delegado:----------
_____(Marcos da Costa).

AV-8/40272, em 16 de setembro de 2026.
Selo Digital: 1209073310000000023372426C.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.7, procedo à presente averbação para constar que, em razão de ter sido realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, parágrafo 7° da Lei Federal n° 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **RAFAEL VARELO DANTAS GUIMARÃES**, divorciado, já qualificado, sem que tenha havido a purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE n° 53500000381, já qualificada, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob n° 3. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal n° 9.514/97. Valor da consolidação: R$235.937,20. Valor Venal 2026: R$39.556,92. O título objetivado foi prenotado sob n° 76.429, em 14/05/2026. O Oficial Delegado:----------
_____(Marcos da Costa).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

CERTIFICA que, a presente certidão foi emitida em meio digital, de acordo com os itens 356 e seguintes do capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, sendo cópia digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES. As buscas relativas a este pedido abrangem os atos praticados até o último dia útil anterior à data de expedição desta certidão.

O referido é verdade e dou fé.

Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 78.229 em 17/09/2026, título referente ao imóvel desta matrícula.

Itaquaquecetuba - SP, quarta-feira, 16 de setembro de 2026.

Maria Eduarda Souza Galdino - Escrevente
Assinado Digitalmente
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	**Total**
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 0,92	R$ 76,52

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1209073C3000000023380126Y
Protocolo: 76429 / Protocolo ONR: IN01598641C

Para lavrar escritura os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA: pertenceu anteriormente a 01/01/1977 à Comarca de Suzano e até 14/08/2005 à Comarca de Poá.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria Eduarda Souza Galdino (CPF ***.092.548-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AQZMM-E7MS2-T3NPR-M2AG3.