



Valide aqui este documento Protocolo: 583683 - Matrícula: 175898 - 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: 112540.2.0175898-06

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
175.898

ficha
01

Guarulhos, 25 de julho de 2022.

ficha complementar
M.164.279 - Ap.201 - Bloco 18 - Ficha Complementar: 669

IMÓVEL: Apartamento 201, que no projeto aprovado é localizado no 2º pavimento, do Bloco 18, 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 6,6375m², perfazendo a área total construída de 45,0375m², a área comum descoberta de divisão proporcional de 25,0881m², a área comum descoberta de divisão não proporcional de 13,0000m² e a fração ideal no solo de 0,001357619, vinculado o direito ao uso da vaga de garagem 141.

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, 25 de julho de 2022.

Selo Digital: 112540311PQ000548689AP22O

Escrevente
Gabriel Olivotto Ramos Maltez

Escrevente Substituto
Renato Sérgio Barbosa Freitas

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583683 - Matrícula: 175898 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0175898-06

matrícula

175.898

ficha

01

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 201 - Bloco 18 - Ficha Complementar: 669

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

Em 25 de julho de 2022 - Protocolo 508.648 de 08/07/2022.

Selo Digital: 112540331UX000548690AP22K

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

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.02 - REMISSÕES

Em 25 de julho de 2022 - Protocolo 508.648 de 08/07/2022.

Selo Digital: 112540331RD000548691MB22P

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

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HBP9-B86EE-WZEKK-RQCV8>

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: 112540.2.0175898-06

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

175.898

ficha

02

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 201 - Bloco 18 - Ficha Complementar: 669

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

Escrevente

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.03 - TRANSPORTE

Em 25 de julho de 2022 - Protocolo 508.648 de 08/07/2022.

Selo Digital: 112540331TK000548692VO22C

Conforme o R.06, da Matrícula 164.279, em 27 de janeiro de 2021, pelo instrumento particular 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, firmado em 29 de setembro 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** as frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades do "**Residencial Golden Plaza**", que corresponderão aos futuros 400 apartamentos sob os números: 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 BLOCOS 06, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, dentre as quais a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**,

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583683 - Matrícula: 175898 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0175898-06

matrícula

175.898

ficha

02

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 201 - Bloco 18 - Ficha Complementar: 669

NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF, pelo valor de R\$ 42.966.800,40, demais condições constam do referido registro e no contrato.

Escrevente

Gabriel Olivotto Ramos Maltez

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 25 de julho de 2022 - Protocolo 508.648 de 08/07/2022.

Selo Digital: 112540331QB000548693GJ22E

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

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 25 de julho de 2022 - Protocolo 508.648 de 08/07/2022.

Selo Digital: 112540321JK000548695PY22E

Pelo instrumento particular número 8.7877.1442291-0, firmado em 28 de junho de 2022, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HBP9-B86EE-WZEKK-RQCV8>

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: 583683 - Matrícula: 175898 - Pág.: 5 de 9

CNM: 112540.2.0175898-06

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
175.898

ficha
03

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 201 - Bloco 18 - Ficha Complementar: 669

posteriores), 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\$ 16.564,28, (sendo de R\$ 197.935,75 o valor atribuído à acessão) a **DANIEL NOGUEIRA DE SOUSA SILVA**, brasileiro, solteiro, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG 387088052-SSP/SP, CPF 494.298.708-31, residente e domiciliado neste Município, na Avenida Sargento da Aeronautica Damião Lins de Vasconcelos, 653, Cidade Jardim Cumbica. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **CAROLINE BIANCO DE ASSIS**, CPF 465.365.918-44. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 75.304,60 com recursos próprios; R\$ 2.593,00 valor do desconto do FGTS; R\$ 136.602,40 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.718,97.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 25 de julho de 2022 - Protocolo 508.648 de 08/07/2022.

Selo Digital: 112540321OR000548696PY22V

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **DANIEL NOGUEIRA DE SOUSA 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\$ 136.602,40, (valor da transação R\$ 214.500,00, sendo R\$ 75.304,60 com recursos próprios, R\$ 2.593,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 136.602,40 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/07/2022, sendo de R\$ 955,93 o valor do encargo inicial. Origem dos

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HBP9-B86EE-WZEKK-RQCV8>

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: 583683 - Matrícula: 175898 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0175898-06

matrícula
175.898

ficha
03

verso

ficha complementar

M.164.279 - Ap. 201 - Bloco 18 - Ficha Complementar: 669

recursos: FGTS/UNIÃO. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 197.400,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Ewerton Dias da Silva Melo

AV.07 / 175.898 - CONCLUSÃO DA OBRA

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

Selo Digital: 112540331MP000714246GB232

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 175.898, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 175.898 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 112540321LW000714248LA23S

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

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HBP9-B86EE-WZEKK-RQCV8>

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: 112540.2.0175898-06

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

175.898

ficha

04

instituição e especificação do condomínio registrada sob o R.09, da Matrícula 164.279, foi atribuída ao devedor fiduciante **DANIEL NOGUEIRA DE SOUSA SILVA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 197.935,75, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 175.898 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 04 de agosto de 2026 - Protocolo 583.683 de 23/03/2026.

Selo Digital: 112540331PX001142152AH26L

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 1458241/2026, expedida em 07 de julho de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **092.15.47.1367.18.009**; 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 / 175.898 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 04 de agosto de 2026 - Protocolo 583.683 de 23/03/2026

Selo Digital: 112540331EF001142154VA26F

Nos termos do requerimento de 16 de julho de 2026, após intimação do devedor fiduciante **DANIEL NOGUEIRA DE SOUSA SILVA**, 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, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, que deverá

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 583683 - Matrícula: 175898 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0175898-06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HBP9-B86EE-WZEKK-RQCV8>

matrícula
175.898

ficha
04

verso

112540.2.0175898-06

Guarulhos, 04 de agosto de 2026.

observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 210.886,83. Valor Venal R\$ 154.106,03.

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 **175898 (112540.2.0175898-06)**, 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, 4 de agosto 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 583683

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



1125403C3VC001142153KK26R

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/7HBP9-B86EE-WZEKK-RQCV8>