



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 25 de junho de 2018

Matrícula
106.030

Ficha
1

O terreno constituído pelos lotes 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e parte do lote 15, da quadra 09, do loteamento denominado "Vila Metalúrgica", situado no perímetro urbano desta cidade, medindo 33,30 metros de frente para a Avenida Varsóvia; do lado direito, de quem da Avenida olha para o terreno, mede 30,00 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07 da quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 1,30 metros, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 34,00 metros, confrontando nesses dois seguimentos com o imóvel de classificação fiscal 02.031.055, Travessa Estácio Pessoa nº 81; pelo lado esquerdo mede 62,00 metros, confrontando com a Rua Diepe; desse ponto segue em linha reta numa distância de 5,80 metros, confrontando com a Rua Diepe, desse ponto deflete à direita e segue pela curva de concordância entre a Rua Diepe e a Travessa Estácio Pessoa numa distância de 3,40 metros; pelos fundos mede 2,80 metros, desse ponto deflete levemente a direita e segue numa distância de 28,00 metros, confrontando nesse dois seguimentos com a Travessa Estácio Pessoa; encerrando a área de 2.088,96m². Classificação Fiscal nº 02.031.081 e 02.031.015.

PROPRIETÁRIA:- TRANS UNO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Sorocaba nº 430, Parque João Ramalho, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 54.186.796/0001-48.

REGISTROS ANTERIORES:- Matrícula nº 81.560, de 23 de agosto de 2012 e Registro nº 1, da Matrícula nº 105.008 de 11 de abril de 2018, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

Paulo Moraes dos Reis

AV.1/106.030 - Data:- 25 de junho de 2018.

Prenotação nº 283.848 de 22/05/2018 - Reingresso de 20/06/2018.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data, atendendo ao requerimento da proprietária, datado de 15 de junho de 2018, conforme averbações nº 2, das matrículas nºs 81.560 e 105.008, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

jrm

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
1
Verso

AV.2/106.030 - Data:- 15 de março de 2019.
Prenotação n° 294.145 de 27/02/2019 - Reingresso de 11/03/2019.
Selo Digital n° 112573331000AV2M10603019T

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n° **02.031.084.**

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

NM

AV.3/106.030 - Data:- 15 de março de 2019.
Prenotação n° 294.145 de 27/02/2019 - Reingresso de 11/03/2019.
Selo Digital n° 112573331000AV3M10603019S

TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE

Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento referida no Registro à seguir, é feita a presente averbação para constar que a proprietária TRANS UNO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA, foi transformada de sociedade empresária limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, sob a denominação de TRANS UNO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS EIRELI, conforme comprovam as cópias autenticadas do Instrumento Particular de Ato de Transformação do Registro de Sociedade Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada e do Ato Constitutivo de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada por Transformação de Sociedade Limitada, datado de 25 de abril de 2018, registrado na JUCESP sob n° 191.408/18-9, em 09 de maio de 2018.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

NM

R.4/106.030 - Data:- 15 de março de 2019.
Prenotação n° 294.145 de 27/02/2019 - Reingresso de 11/03/2019.
Selo Digital n° 112573321000R4M10603019B

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 21 de

Continua na Ficha 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
106.030

Ficha
2

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 15 de março de 2019

fevereiro de 2019, do 1º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 859, Página 305; TRANS UNO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Avenida Sorocaba nº 430, João Ramalho, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 54.186.796/0001-48; TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, para CEOF ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS SPE LTDA, com sede na Alameda São Caetano nº 1582, Bairro Santa Paula, em São Caetano do Sul/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 32.683.910/0001-02, ao qual foi atribuído o valor de R\$1.519.133,78.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

NM

R.5/106.030 - Data:- 19 de junho de 2019.
Prenotação nº 297.424 de 06/06/2019.
Selo Digital nº 1125733710000R5M106030190

INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO

PROPRIETÁRIA:- CEOF ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS SPE LTDA, com sede na Alameda São Caetano nº 1582, Bairro Santa Paula, em São Caetano do Sul - SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 32.683.910/0001-02.

INCORPORADORA:- MALUHIA INCORPORADORA SPE EIRELI, com sede na Alameda São Caetano nº 1582, Bairro Santa Paula, em São Caetano do Sul - SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 37.760.441/0001-15.

FORMA DO TÍTULO:- Instrumento Particular datado de 16 de maio de 2019.

OBJETO DA INCORPORAÇÃO:- O empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL MALUHIA e COMERCIAL MALUHIA", situado à: RESIDENCIAL - Rua Diepe; COMERCIAL - Avenida Varsóvia, Vila Metalúrgica, nesta cidade.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO - O empreendimento imobiliário residencial e comercial denominado "RESIDENCIAL MALUHIA e COMERCIAL MALUHIA", a ser edificado sobre o terreno desta

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
106.030

Ficha
2
Verso

matrícula, será constituído por 01 (um) subsolo, pavimento térreo, 17 (dezessete) pavimentos-tipo, casa de máquinas e barrilete, a ser executado em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, no processo n.º 013257/2017, datado de 07 de agosto de 2018, alvará de construção uso misto n.º 776/2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Santo André, em 07 de agosto de 2018, e averbação de alvará n.º 19/2019 (projeto modificado). Edifício com cento e dois (102) apartamentos residenciais, seis (06) salões comerciais um (1) subsolo, pavimento térreo, dezessete (17) pavimentos-tipo, casa de máquinas e barrilete, a saber: **SUBSOLO 1** - Composto de 70 vagas para veículos leves numeradas de 01 a 21 e 23 a 71, sendo as vagas numeradas 23, 24, 49 e 50, para PMR e 05 vagas para motos numeradas de 01 a 05, circulação, escada, fosso dos elevadores, DML, WC/vestiário de funcionários, circulação do estacionamento e vaga numerada 22. **PAVIMENTO TÉRREO** - Composto de 32 vagas para veículos leves numeradas de 72 a 103, sendo a vaga de número 77 para PMR, guaritas com WC, portaria, pilotis coberto e descoberto, deck com piscina e praia, lixeira, 03 vagas para visitantes, e 03 vagas de motos para delivery, 01 vaga de carga e descarga com área de manobra. **PAVIMENTOS TIPO X 17** - Composto dos apartamentos 101 a 106, 201 a 206, 301 a 306, 401 a 406, 501 a 506, 601 a 606, 701 a 706, 801 a 806, 901 a 906, 1001 a 1006, 1101 a 1106, 1201 a 1206, 1301 a 1306, 1401 a 1406, 1501 a 1506, 1601 a 1606 e 1701 a 1706, cada um com sala de estar, terraço grill, circulação, 02 dormitórios, 2 WC, cozinha e área de serviço, circulação, escada e fosso de elevadores. **CASA DE MÁQUINAS** - Composta de casa de máquina, barrilete, escada de acesso á caixa d'água, e caixa d'água. **PARTE COMERCIAL** - PAVIMENTO TÉRREO - composto dos salões comerciais numerados de 01 a 06, cada um com A.C, WC e escada de acesso ao mezanino, 14 vagas para veículos leves, sendo 02 para PMR e 01 para idoso e 03 vagas para motos. **MEZANINO** - Composto de mezaninos dos salões comerciais. **DAS ÁREAS COMUNS** - a) aquelas definidas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil; b) aquelas definidas na minuta da futura Convenção de Condomínio, cujo instrumento acompanha o presente; c) aquelas que, por sua própria natureza, sejam indivisíveis e destinadas ao atendimento do interesse comum. d) o subsolo, o pavimento térreo e o pavimento de cobertura já descritos neste instrumento, todos integralmente; e) os halls que servirão de circulação e acesso aos apartamentos, às escadas e aos

Continua na Ficha 3

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 19 de junho de 2019

Matrícula

106.030

Ficha

3

elevadores, em todos os pavimentos do edifício; f) os elevadores, seus acessórios, peças, instalações, poços de circulação e halls; g) as escadas e suas respectivas antecâmaras e halls de acesso, em todos os pavimentos do edifício; h) a face superior da laje de cobertura do edifício; i) os dutos, prumadas e canais de passagem de instalações; j) os espaços aéreos e áreas de iluminação e ventilação; k) os pilares; l) os muros, muretas e paredes divisórias do edifício. **DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - Apartamentos n.ºs** - 1º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **101 a 106**; 2º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **201 a 206**; 3º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **301 a 306**; 4º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **401 a 406**; 5º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **501 a 506**; 6º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **601 a 606**; 7º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **701 a 706**; 8º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **801 a 806**; 9º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **901 a 906**; 10º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1001 a 1006**; 11º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1101 a 1106**; 12º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1201 a 1206**; 13º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1301 a 1306**; 14º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1401 a 1406**; 15º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1501 a 1506**; 16º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1601 a 1606**; 17º Andar Apartamentos Tipo n.ºs **1701 a 1706**; **SALÕES COMERCIAIS - 01 a 06. ÁREAS E FRACÇÕES** - 1. Os Apartamentos 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601, 1701, 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1502, 1602, 1702, possuirão, cada um, área privativa real de 57,78 metros quadrados, área comum real de divisão não proporcional de 9,90 metros quadrados, correspondente ao direito ao uso de uma vaga na garagem do edifício, área comum real de divisão proporcional de 30,82 metros quadrados, área total construída real de 98,50 metros quadrados e fração ideal do terreno e das demais partes comuns de 0,00941; 2. Os Apartamentos 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603, 1703, 104, 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 1604, 1704, possuirão, cada um, área privativa real de 54,36 metros quadrados, área comum real de divisão não proporcional de 9,90 metros quadrados, correspondente ao direito ao uso de uma vaga na garagem do edifício, área comum real de divisão proporcional de 29,08 metros quadrados, área total construída real de 93,34 metros quadrados e fração ideal do terreno e das demais partes comuns de 0,00888. 3. Os Apartamentos 105, 205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405,

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
3
Verso

1505, 1605, 1705, 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406, 1506, 1606, 1706, possuirão, cada um, área privativa real de 58,99 metros quadrados, área comum real de divisão não proporcional de 9,90 metros quadrados, correspondente ao direito ao uso de uma vaga na garagem do edifício, área comum real de divisão proporcional de 31,27 metros quadrados, área total construída real de 100,16 metros quadrados e fração ideal do terreno e das demais partes comuns de 0,00955. 4. Salões 01 e 06 - possuirão, cada um, área privativa real de 59,21 metros quadrados, área comum real de divisão proporcional de 29,60 metros quadrados, área total construída real de 88,81 metros quadrados e fração ideal do terreno e das demais partes comuns de 0,00904. 5. Salões 02, 03, 04 e 05 - possuirão, cada um, área privativa real de 57,86 metros quadrados, área comum real de divisão proporcional de 28,95 metros quadrados, área total construída real de 86,81 metros quadrados e fração ideal do terreno e das demais partes comuns de 0,00884. **DAS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: De quem da Rua Diepe olha o empreendimentos,** os Apartamentos possuirão as seguintes confrontações: Os apartamentos finais 01, confrontarão pela frente com o recuo da edificação em relação à Rua Diepe, do lado direito confronta com área de circulação, do lado esquerdo com a Travessa Epitácio Pessoa e nos fundos com os apartamentos finais 02; Os Apartamentos finais 02, confrontarão pela frente com os apartamentos finais 01, do lado direito com área de circulação, do lado esquerdo com a Travessa Epitácio Pessoa e nos fundos com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; Os Apartamentos finais 03, confrontarão pela frente com o recuo da edificação em relação à Rua Diepe, do lado direito confronta os apartamentos finais 05, do lado esquerdo área de circulação, e nos fundos com os apartamentos finais 04; Os Apartamentos finais 04, confrontarão pela frente com os apartamentos finais 03, do lado direito com os apartamentos finais 06, do lado esquerdo com área de circulação, e nos fundos com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; Os Apartamentos finais 05, confrontarão pela frente com o recuo da edificação em relação à Rua Diepe, do lado direito confronta com a Avenida Varsóvia, do lado esquerdo com os apartamentos finais 03, e nos fundos com os apartamentos finais 06; Os Apartamentos finais 06, confrontarão pela frente

Continua na Ficha 4

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula

106.030

Ficha

4

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 19 de junho de 2019

com os apartamentos finais 05, do lado direito com a Avenida Varsóvia, do lado esquerdo com os apartamentos finais 04, e nos fundos com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; De quem da Avenida Varsóvia olha o empreendimento, os salões comerciais possuirão as seguintes confrontações: Salão 01 confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; do lado esquerdo com o salão 02; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial; Salão 02 confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 01; do lado esquerdo com o salão 03; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial; Salão 03 confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 02; do lado esquerdo com o salão 04; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial; Salão 04 confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 03; do lado esquerdo com o salão 05; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial e rampa; Salão 05 confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 04; do lado esquerdo com o salão 06; e nos fundos com rampa; Salão 06 confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 05; do lado esquerdo com com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial e nos fundos com rampa. **GARAGEM** - Serão divididas por kits e que serão devidamente sorteadas quando da instituição do condomínio, devendo ser obedecida a seguinte divisão: RESIDENCIAL - Aptos 101 até 602 - KIT 1 - TÉRREO; Aptos 603 até 1706 - KIT 2 - SUBSOLO; Aptos 1601, 1602, 1604, 1605 e 1606 - KIT 3 - SUBSOLO + MOTO; As unidades autônomas enquadradas no kit 3 participarão do sorteio juntamente com as vagas do kit 2. O kit 3 será exclusivamente para o sorteio das vagas de moto. Estão incluídas nos kits as vagas PMR. As unidades autônomas enquadradas no kit 3 participarão do sorteio juntamente com as vagas do kit 2. O kit 3 será exclusivamente para o sorteio das vagas de moto. Estão incluídas nos kits as vagas PMR. PAVIMENTO TÉRREO: Composto de

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>



Valide aqui
a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
4
Verso

32 vagas para veículos leves numeradas de 72 a 103, sendo a vaga numerada de 77 para PMR, sendo "área de uso comum de divisão não proporcional", proporcional aos apartamentos; 03 vagas para visitantes, 03 vagas de motos para delivery, 01 vaga de carga e descarga com área de manobra. **SUBSOLO:** Composto de 71 vagas para veículos leves numeradas de 01 a 71, sendo as vagas numeradas de 23, 24, 49 e 50 para PMR, 05 vagas para motos numeradas de 01 a 05, circulação do estacionamento. No total de 71 vagas, sendo uma excedente, e terá a sua forma de uso estabelecida em assembleia de instituição de condomínio, devendo ser observada as necessidades do condomínio. Quando da instituição do condomínio, aqueles que tiverem necessidade do uso da vaga destinada a PMR terão preferência no sorteio. **VAGAS DO COMERCIAL** - Para a área comercial serão destinadas 14 vagas para veículos automotores, sendo 02 para PMR e 01 para idoso e 3 vagas para motos, sendo que será indistinto o uso. **DECLARAÇÕES ESPECIAIS** - **A Incorporadora declarou:** a) Que não ocorre a hipótese prevista no Artigo 39, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; b) Que o **PRAZO DE CARÊNCIA** para a efetivação do empreendimento, será de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro da incorporação; c) Que as áreas de construção supra foram calculadas segundo os critérios estabelecidos na NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), razão pelo qual são consideradas áreas reais, as quais divergem das áreas contidas no projeto de construção aprovado pela autoridade municipal, visto que este órgão adota diferentes critérios de cálculo de áreas de edificações. d) Que, as garagens do empreendimento localizar-se-ão nos pavimentos subsolo 1 e térreo, assim distribuídas: **SUBSOLO 1** - Composto de 70 vagas para veículos leves numeradas de 01 a 21 e 23 a 71, sendo as vagas numeradas 23, 24, 49 e 50, para PMR e 05 vagas para motos numeradas de 01 a 05, circulação, escada, fosso dos elevadores, DML, WC/vestiário de funcionários, circulação do estacionamento e vaga numerada 22. **PAVIMENTO TÉRREO** - Composto de 32 vagas para veículos leves numeradas de 72 a 103, sendo a vaga de número 77 para PMR, guaritas com WC, portaria, pilotis coberto e descoberto, deck com piscina e praia, lixeira, 03 vagas para visitantes, e 03 vagas de motos para delivery, 01 vaga de carga e descarga com área de manobra. As vagas obedecerão a distribuição constante do projeto.

PREVISÃO DO CUSTO GLOBAL DA OBRA: - R\$15.221.206,16.

Continua na Ficha 5

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 19 de junho de 2019

Matrícula
106.030

Ficha
5

VALOR VENAL DO TERRENO: - R\$920.490,87.

EXAMINADO POR

Dourival de Oliveira Silva - Oficial Substº.

AV.6/106.030 - Data:- 19 de junho de 2019.

Prenotação nº 297.424 de 06/06/2019.

Selo Digital nº 112573331000AV6M10603019P

PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

Atendendo a requerimento datado de 19 de dezembro de 2007, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento objeto da Incorporação Imobiliária registrada sob nº 05, foi **CONSTITUÍDO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-B, da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 10.931/2004.

EXAMINADO POR

Dourival de Oliveira Silva - Oficial Substº.

AV.7/106.030 - Data:- 26 de junho de 2019.

"EX-OFFÍCIO"

Nos termos do Artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que o número correto do CNPJ da Incorporadora **MALUHIA INCORPORADORA SPE EIRELI** é **31.760.441/0001-15**, bem como as **confrontações corretas** das unidades habitacionais e comerciais são as seguintes: De quem da Rua Diepe olha o empreendimento, os Apartamentos possuirão as seguintes confrontações: **Os apartamentos finais 01** confrontarão pela frente com o recuo da edificação em relação à Rua Diepe, do lado direito confronta com a Avenida Varsóvia, do lado esquerdo com os apartamentos finais 03, e nos fundos com os apartamentos finais 02; **Os Apartamentos finais 02** confrontarão pela frente com os apartamentos finais 01, do lado direito com a Avenida Varsóvia, do lado esquerdo com os apartamentos finais 04, e nos fundos com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de

recuo da edificação com em relação ao imóvel de fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; do lado esquerdo com o salão 05; e nos fundos com vagas de garagem

Continua na Ficha 6

certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UJBU4W-AJXKV-FJEDY>

Valide a ce

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
5
Verso

frente com o recuo da edificação em relação à Rua Diepe, do lado direito confronta os apartamentos finais 01, do lado esquerdo área de circulação, e nos fundos com os apartamentos finais 04; **Os Apartamentos finais 04** confrontarão pela frente com os apartamentos finais 03, do lado direito com os apartamentos finais 02, do lado esquerdo com área de circulação, e nos fundos com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; **Os Apartamentos finais 05** confrontarão pela frente com o recuo da edificação em relação à Rua Diepe, do lado direito confronta com área de circulação, do lado esquerdo com a Travessa Epitácio Pessoa e nos fundos com os apartamentos finais 06; **Os Apartamentos finais 06** confrontarão pela frente com os apartamentos finais 05, do lado direito com área de circulação, do lado esquerdo com a Travessa Epitácio Pessoa e nos fundos com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n. De quem da Avenida Varsóvia olha o empreendimento, os salões comerciais possuirão as seguintes confrontações: **Salão 01** confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 02; do lado esquerdo com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial e nos fundos com rampa; **Salão 02** confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 03; do lado esquerdo com o salão 01; e nos fundos com rampa; **Salão 03** confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 04; do lado esquerdo com o salão 02; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial e rampa; **Salão 04** confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 05; do lado esquerdo com o salão 03; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial; **Salão 05** confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o salão 06; do lado esquerdo com o salão 04; e nos fundos com vagas de garagem do empreendimento destinado à parte residencial; **Salão 06** confrontará pela frente com as vagas de garagem destinadas à parte comercial; do lado direito com o recuo da edificação com em relação ao imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07, quadra 09, Avenida Varsóvia s/n; do lado esquerdo com o salão 05; e nos fundos com vagas de garagem

Continua na Ficha 6

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-9

Santo Andr. , 26 de junho de 2019

Matrícula

106.030

Ficha

6

do empreendimento destinado à ~~parte residencial~~, e não como constou do registro n.º 5, retro.

EXAMINADO POR

Cláudio Márcio Barros de Medeiros - Oficial Subst.º

AV.8/106.030 - Data:- 09 de agosto de 2021
Prenotação n.º 322.497 de 23/06/2021.
Selo Digital n.º 112573331000av8m106030212

RETIFICAÇÃO DE ÁREA, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

Nos termos do requerimento datado de 10/04/2021, instruído com a planta e o memorial descritivo, assinado por profissional legalmente habilitado, e com a Certidão de Medidas e Confrontações n.º 325/2021, expedida em 07/05/2021, pela Prefeitura Municipal local, nos termos do Artigo 213, inciso I, "b", e II, da Lei n.º 6.015/73, conforme as alterações trazidas pela Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004; é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, tem as seguintes medidas, características e confrontações: do ponto 1 ao 2 mede 30,19 metros, rumo 20º21'37"NW, confrontando com a **Travessa Estácio Pessoa**; do ponto 2 ao 3 deflete à esquerda numa distância de 5,10 metros em curva rumo 73º00'28"NW, esquina com a Travessa Estácio Pessoa e **Rua Diepe**; do ponto 3 ao 4 deflete à esquerda numa distância de 70,49 metros, rumo 56º34'10"SW, confrontando com a Rua Diepe; do ponto 4 ao 5 deflete à esquerda numa distância de 34,49 metros, rumo 33º29'16"SE, confrontando com a **Avenida Varsóvia**; do ponto 5 ao 6 deflete novamente à esquerda numa distância de 32,08 metros, rumo 55º01'51"NE, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.007 da Avenida Varsóvia, lote 07 da quadra 09, e confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055, Travessa Estácio Pessoa n.º 81, quadra 9; do ponto 6 ao 7 deflete à esquerda 0,09 metros, rumo 23º35'41"NW, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055 da Travessa Estácio Pessoa n.º 81, quadra 9; do ponto 7 ao 8 deflete à direita numa distância de 2,70 metros, rumo 68º40'45"NE, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055 Travessa Estácio Pessoa n.º 81, quadra 9; do ponto 8 ao 9 deflete à esquerda numa distância de 0,72 metros, rumo 26º14'47"NW, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055 Travessa Estácio Pessoa n.º 81, quadra 9; do

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Complementado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
6
Verso

ponto 9 ao 10 em linha reta numa distância de 14,19 metros, rumo 56°09'56"NE, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055 da Travessa Estácio Pessoa n° 81, quadra 9; do ponto 10 ao 11 em linha reta numa distância de 17,59 metros, rumo 56°11'43"NE, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055 da Travessa Estácio Pessoa n° 81, quadra 9; do ponto 11 ao 12 deflete à direita numa distância de 0,11 metros, rumo 34°39'48"SE, confrontando com o lote de classificação fiscal 02.031.055 da Travessa Estácio Pessoa n° 81, quadra 9; do ponto 12 deflete à esquerda até o ponto 01 início desta descrição, numa distância de 0,29 metros, rumo 65°49'02"NE, confrontando ainda com o lote de classificação fiscal 02.031.055 da Travessa Estácio Pessoa n° 81, quadra 9; encerrando a área de 2.377,28m².

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

bn

AV.9/106.030 - Data:-29 de novembro de 2021.
Prenotação n° 329.648 de 25/11/2021.
Selo Digital n°112573331000av9m106030211.

ÁREA DE CONTAMINAÇÃO SOB INVESTIGAÇÃO

Em cumprimento ao Ofício 069/2021/ICRR, expedido em 24/11/2021, pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrita no CNPJ. 43.776.491/0001-70, constituída pela Lei Estadual n° 118, de 29 de junho de 1973, e conforme determina o Decreto n° 59.263/2013; é feita a presente averbação para constar que, o imóvel desta matrícula, de propriedade de **CEOP ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS SPE LTDA**, referida e qualificada no registro n° 4, retro, encontra-se **CONTAMINADO SOB INVESTIGAÇÃO**, contaminação ocasionada por hidrocarbonetos de petróleo, metais e Etano Clorado, de acordo com o Relatório de Investigação de Passivo Ambiental, de maio de 2021, elaborado pela empresa ARS Ambiental Consultoria e Treinamento Ltda., apensado ao Processo Digital CETESB 057511/2021-28.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

KS

AV.10/106.030 - Data: 21 de março de 2023.
Prenotação n° 348.451 de 14/03/2023.

Continua na Ficha 7

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25
2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Matrícula
106.030

Ficha
7

AV.10/106.030 - Data: 21 de março de 2023.
Prenotação n° 348.451 de 14/03/2023.
Selo Digital n° 11257333100av10m10603023q

REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO

Atendendo a requerimento datado 01/03/2023, instruído com a documentação atualizada exigida no artigo 32 da Lei 4.591/64, procede-se a presente averbação de **Revalidação da Incorporação** objeto do registro n° 5, retro, nos termos do artigo 33, da citada Lei.

O OFICIAL DELEGADO 
Valdomiro Montes Júnior dos

AV.11/106.030 - Data: 21 de março de 2023.
Prenotação n° 347.930 de 01/03/2023 Reingresso de 14/03/2023.
Selo Digital n° 11257333100av11m10603023p

RETIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO

Por Instrumento Particular de Rerratificação datado de 12/12/2022, instruído com Alvará Substitutivo n° 1836.5317102022, processo 13257/2017 (eletrônico n° 16847.2021), com **área à construir de 8.891,49m²** (sendo 8.541,63m² da parte Residencial e 349,86m² da parte Comercial), projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, novos Quadros de Áreas da ABNT (com área total de 10.813,00m²) e nova Minuta da Convenção de Condomínio, é feita a presente averbação para constar que, em razão de alteração no projeto original, o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL MALUHIA e COMERCIAL MALUHIA**", passou a ter a seguinte descrição: conterà **102** (cento e dois) **Apartamentos** de natureza residencial e **06** (seis) **salões comerciais**; o presente empreendimento é constituído de uma única torre onde conterà subsolo, pavimento térreo, 17 (dezessete) pavimentos-tipo, casa de maquinas e barriletes, pavimentos esses que, seguindo ordem ascendente em que estarão localizados, serão assim compostos: O **SUBSOLO** conterà: rampa de acesso que demanda da Rua Diepe, área de circulação de veículo e manobra, composto de 60 (sessenta) vagas de garagem, todas as vagas são simples para guarda de um veículo de porte pequeno padrão nacional em cada vaga, numeradas e demarcadas no solo do pavimento sob os números de 01 a 60; mais 07 (sete) vagas para motos, numeradas de 01 a 07; 04 (quatro) vagas de bicicletas numeradas de 01 a 04; lixeira, circulação de pedestres, DML, WC/vestiário,

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMID-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

106.030

Ficha

7

Verso

circulação de acesso a caixa de elevadores e caixa de escada, depósito, reservatório inferior, caixa de retenção, escada e plataforma de acesso ao pavimento térreo por pedestre e 03 (três) vagas de motos delivery numeradas de 01 a 03; 02 (duas) vagas de carga e descarga; 03 (três) vagas de visitante no recuo do alinhamento da Travessa Estácio Pessoa, abrigo de gas, abrigo de medição Sabesp. **PAVIMENTO TÉRREO:** Escada que demanda do pavimento subsolo com acesso a pedestre e plataforma, ambos com acesso a portaria principal de pedestre, com área descoberta, guarita com wc, área de circulação de pedestre, hall de circulação com acesso a caixa de escada e caixa dos elevadores, jardineiras, academia, salão de festa com copa, wc feminino e wc masculino, DG, centro de medição, piscina adulto, piscina infantil, wc com vestiário, e wc com vestiário para pessoas com mobilidade reduzida, rampa de acesso de veículos que demanda da Rua Diepe, área de circulação e manobra 44 (quarenta e quatro) vagas de garagem sendo todas vagas simples para a guarda de um veículo de porte pequeno padrão nacional em cada vaga, todas demarcadas e numeradas no solo do pavimento sob os números de 01 a 44; sendo as vagas de números 23 e 32 destinadas a PNE. 06 (seis) SALÕES COMERCIAIS com mezaninos, numerados de 01 a 06; rampa de acesso de frente para a Avenida Varsóvia, 10 (dez) vagas de auto demarcada e numeradas no recuo frontal da Avenida Varsóvia esquina com a Rua Diepe, para a guarda de 01 veículo em cada vaga, sendo numeradas sob os números 01 a 10, e sendo as vagas 01, 03 e 10 destinada a PNE; 03 (três) vagas de auto demarcada e numeradas no recuo lateral com a Rua Diepe, para a guarda de 01 veículo em cada vaga, sendo numeradas sob os números 11 a 13, sendo a vaga de nº 11 destinada a idoso; e 03 (três) vagas de motos, numeradas sob o número 01 e 03. **PAVIMENTO TIPO 17 ANDARES:** Seguindo a ordem ascendente, cada um dos dezessete (17) pavimentos-tipo que se elevarão sobre o térreo, designados 1º ao 17º andar, conterão cada andar 06 (seis) apartamentos, área de circulação, caixa de elevadores, caixa de escadas, shafts. **PAVIMENTO COBERTURA-BARRILETE:** Neste pavimento conterá laje impermeabilizada, caixa de escada, barrilete e casa de maquinas, shaft e escada marinheiro para acesso ao reservatório de água. **CAIXA D'ÁGUA:** Conterá reservatório superior de água. **DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO** - O empreendimento, quando instituído ao regime condominial a que se destinará, abrangerá duas partes distintas, a saber: **1** - Partes de propriedade comum ou partes em condomínio, inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às unidades autônomas, que são aquelas definidas no artigo 3º da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, designadas ÁREAS COMUNS; **2** -

Continua na Ficha 8

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25
2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Matrícula
106.030

Ficha
8

Partes de uso e propriedade privativa, designadas UNIDADES AUTONOMAS; **DAS ÁREAS COMUNS:** As áreas comuns do edifício serão as seguintes: a) Todas as áreas integrantes do subsolo e térreo de uso comum; b) Todas as áreas integrantes de Lazer; c) As áreas de circulação e acesso e ao empreendimento e apartamentos, as escadas e os elevadores, em todos os pavimentos do edifício; d) Os elevadores, incluindo seus acessórios, peças, instalações, poços de circulação e halls de acesso; e) As escadas, bem como seus respectivos halls de acesso, em todos os pavimentos do edifício; f) Casa de Máquinas; g) As lajes de cobertura e reservatório de água; h) Os shafts; i) Os espaços aéreos e áreas de iluminação e ventilação; j) Os muros e as paredes divisórias do edifício; k) As partes definidas na minuta da Convenção de Condomínio que regulará o funcionamento do edifício; l) Aquelas que, por sua própria natureza, sejam indivisíveis e criadas para atender o interesse comum. **UNIDADES AUTONOMAS:** Partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas, que serão representadas: 102 (cento e dois) apartamentos de natureza residencial, e cada unidade obedecerão, e em seus respectivos pavimentos, a seguinte designação numérica: 1º andar: Apartamentos n.ºs 101, 102, 103, 104, 105 e 106; 2º andar: Apartamentos n.ºs 201, 202, 203, 204, 205 e 206; 3º andar: Apartamentos n.ºs 301, 302, 303, 304, 305 e 306; 4º andar: Apartamentos n.ºs 401, 402, 403, 404, 405 e 406; 5º andar: Apartamentos n.ºs 501, 502, 503, 504, 505 e 506; 6º andar: Apartamentos n.ºs 601, 602, 603, 604, 605 e 606; 7º andar: Apartamentos n.ºs 701, 702, 703, 704, 705 e 706; 8º andar: Apartamentos n.ºs 801, 802, 803, 804, 805 e 806; 9º andar: Apartamentos n.ºs 901, 902, 903, 904, 905 e 906; 10º andar: Apartamentos n.ºs 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 e 1006; 11º andar: Apartamentos n.ºs 1101, 1102, 1103, 1104, 1105 e 1106; 12º andar: Apartamentos n.ºs 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 e 1206; 13º andar: Apartamentos n.ºs 1301, 1302, 1303, 1304, 1305 e 1306; 14º andar: Apartamentos n.ºs 1401, 1402, 1403, 1404, 1405 e 1406; 15º andar: Apartamentos n.ºs 1501, 1502, 1503, 1504, 1505 e 1506; 16º andar: Apartamentos n.ºs 1601, 1602, 1603, 1604, 1605 e 1606; 17º andar: Apartamentos n.ºs 1701, 1702, 1703, 1704, 1705 e 1706; **COMERCIAL** - composto de 06 (seis) SALÕES COMERCIAIS numerados de 01 a 06. **DA COMPOSIÇÃO INTERNA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** **RESIDENCIAL:** Os apartamentos do condomínio serão compostos de sala de estar conjugada com sala de jantar, dois dormitórios, sendo um do tipo suíte, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço gourmet. **COMERCIAL:** conterá cada salão espaço para salão comercial, escada de acesso ao mezanino e wc. **DAS ÁREAS DE FRAÇÕES IDEIAIS DAS UNIDADES AUTONOMAS:** As unidades autônomas possuirão as

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
8
Verso

seguintes áreas e frações ideais sobre o terreno e demais partes comuns: **SALÕES COMERCIAIS: SALÃO COMERCIAL 01:** área privativa total de 59,27000m²; área de uso comum 46,3518m²; área real total de 105,6218m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00990501. **SALÃO COMERCIAL 02:** área privativa total de 57,8700m², área de uso comum 45,5510m², área real total de 103,4210m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00968741. **SALÃO COMERCIAL 03:** área privativa total de 57,8700m²; área de uso comum 45,5510m², área real total de 103,4210m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00968741. **SALÃO COMERCIAL 04:** área privativa total de 57,9000m², área de uso comum 45,5682m², área real total de 103,4682m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00969207. **SALÃO COMERCIAL 05:** área privativa total de 57,9300m², área de uso comum 45,5854m², área real total de 103,5154m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00969673. **SALÃO COMERCIAL 06:** área privativa total de 59,0200m², área de uso comum 46,2088m², área real total de 105,2288m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00986615. **APARTAMENTOS:** APARTAMENTOS de n.º **final "1"** do 1.º ao 6.º pavimento: área privativa total de 56,7300m², área de uso comum 44,0139m², área real total de 100,7439m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00924527. APARTAMENTOS de n.º **final "2"** do 1.º ao 6.º pavimento: área privativa total de 56,6000m², área de uso comum 43,9395m², área real total de 100,5395m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00922507. APARTAMENTOS de n.º **final "3"** do 1.º ao 6.º pavimento: área privativa total de 52,7600m², área de uso comum 41,7430m², área real total de 94,5030m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00862820. APARTAMENTOS de n.º **final "4"** do 1.º ao 6.º pavimento: área privativa total de 53,0400m², área de uso comum 41,9031m², área real total de 94,9431m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00867172. APARTAMENTOS de n.º **final "5"** do 1.º ao 6.º pavimento: área privativa total de 57,8600m², área de uso comum 44,4372m², área real total de 102,2972m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00936030. APARTAMENTOS de n.º **final "6"** do 1.º ao 6.º pavimento: área privativa total de 57,8700m², área de uso comum 44,4429m², área real total de 102,3129m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00936185. **APARTAMENTO de n.º 701:** área privativa total de 56,7300m², área de uso comum 44,0139m², área real total de 100,7439m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum

Continua na Ficha 9

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMID-UBU4W-AJXKV-FJEDY>



Valide aqui a certidão.

CNM -112573.2.0106030-25

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
9

de 0,00924527. **APARTAMENTO de n.º 702:** área privativa total de 56,6000m², área de uso comum 43,9395m², área real total de 100,5395m² correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00922507. **APARTAMENTOS de n.º 703:** área privativa total de 52,7600m², área de uso comum 41,7430m², área real total de 94,5030m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00862820. **APARTAMENTOS de n.º 704:** área privativa total de 53,0400m², área de uso comum 41,903m², área real total de 94,9431m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00867172. **APARTAMENTOS de n.º 705:** área privativa total de 57,8600m², área de uso comum 44,4372m², área real total de 102,2972m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00936030. **APARTAMENTOS de n.º 706:** área privativa total de 57,8700m², área de uso comum 44,4429m², área real total de 102,3129m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00936185. **APARTAMENTOS de n.º final "1" do 8.º ao 15.º e 17.º pavimento:** área privativa total de 56,7300m², área de uso comum 44,8710m², área real total de 101,6010m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00947819. **APARTAMENTOS de n.º final "2" do 8.º ao 15.º e 17.º pavimento:** área privativa total de 56,6000m², área de uso comum 44,7967m², área real total de 101,3967m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00945799. **APARTAMENTOS de n.º final "3" do 8.º ao 15.º e 17.º pavimento:** área privativa total de 52,7600m², área de uso comum 42,6001m², área real total de 95,3601m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00886112. **APARTAMENTOS de n.º final "4" do 8.º ao 15.º e 17.º pavimento:** área privativa total de 53,0400m², área de uso comum 42,7603m², área real total de 95,8003m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00890464. **APARTAMENTOS de n.º final "5" do 8.º ao 15.º e 17.º pavimento:** área privativa total de 57,8600m², área de uso comum 45,2943m², área real total de 103,1543m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00959321. **APARTAMENTOS de n.º final "6" do 8.º ao 15.º e 17.º pavimento:** área privativa total de 57,8700m², área de uso comum 45,3001m², área real total de 103,1701m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00959477. **APARTAMENTO de n.º 1601** do 16.º pavimento: área privativa total de 56,7300m², área de uso comum 47,5580m², área real total de 104,2880m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00966472. **APARTAMENTO de n.º 1602:** área privativa total de 56,6000m², área de uso comum 47,4836m², área real total de 104,0836m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ITGAMD-JBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
9
Verso

uso comum de 0,00964451. **APARTAMENTO de n° 1603:** área privativa total de 52,7600m², área de uso comum 45,2870m², área real total de 98,0470m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00904764. **APARTAMENTO de n° 1604:** área privativa total de 53,0400m², área de uso comum 45,4472m², área real total de 98,4872m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00909116. **APARTAMENTO de n° 1605:** área privativa total de 57,8600m², área de uso comum 47,9813m², área real total de 105,8413m², correspondendo a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00977974. **APARTAMENTO de n° 1606:** área privativa total de 57,8700m², área de uso comum 47,9870m², área real total de 1045,8570m² a fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,00978130. **DAS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** As confrontações das unidades autônomas serão as seguintes: **SALÕES COMERCIAIS:** No sentido de que o observador se posiciona na Avenida Varsóvia e olha de frente para os salões comerciais, os salões possuirão as seguintes confrontações: **SALÃO COMERCIAL 01:** confrontará pela frente com o recuo frontal do alinhamento predial da Avenida Varsóvia e vagas de garagem destinada a parte comercial; do lado direito com o recuo lateral de divisa do empreendimento; pelo lado esquerdo com o salão Comercial n°02; pelos fundos com a rampa de acesso do empreendimento que demanda da Rua Diepe; **SALÃO COMERCIAL 02:** confrontará pela frente com o recuo frontal do alinhamento predial da Avenida Varsóvia e vagas de garagem destinada a parte comercial; do lado direito com o Salão Comercial n° 1; pelo lado esquerdo com o Salão Comercial n° 3; pelos fundos com a rampa de acesso do empreendimento que demanda da Rua Diepe; **SALÃO COMERCIAL 03:** confrontará pela frente com o recuo frontal do alinhamento predial da Avenida Varsóvia e vagas de garagem destinada a parte comercial; do lado direito com o Salão Comercial n° 2; pelo lado esquerdo com o Salão Comercial n° 4; pelos fundos com a rampa de acesso do empreendimento que demanda da Rua Diepe; **SALÃO COMERCIAL 04:** confrontará pela frente com o recuo frontal do alinhamento predial da Avenida Varsóvia e vagas de garagem destinada a parte comercial; do lado direito com o Salão Comercial n° 3; pelo lado esquerdo com o Salão Comercial n°5; pelos fundos com a área de circulação e manobra do empreendimento parte residencial; **SALÃO COMERCIAL 05:** confrontará pela frente com o recuo frontal do alinhamento predial da Avenida Varsóvia e vagas de garagem destinada a parte comercial; do lado direito com o Salão Comercial n°4; pelo lado esquerdo com o Salão Comercial n° 6; pelos fundos com a área de circulação e manobra do empreendimento parte residencial; **SALÃO COMERCIAL 06:** confrontará pela frente com o recuo frontal do

Continua na Ficha 10

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

106.030

Ficha

10

alinhamento predial da Avenida Varsóvia e vagas de garagem destinada a parte comercial; do lado direito com o Salão Comercial n.º 5; pelo lado esquerdo com as vagas de garagem e alinhamento predial da Rua Diepe; pelos fundos com a área de circulação e manobra e vaga de garagem do empreendimento parte residencial. **APARTAMENTOS** - No sentido de que o observador se posiciona na Rua Diepe e olha de frente para o empreendimento, os apartamentos possuirão as seguintes confrontações: APARTAMENTOS DE FINAL "1": confrontarão pela frente com espaço aéreo sobre as áreas comuns do recuo frontal em relação a Rua Diepe; do lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns em relação a Avenida Varsóvia; pelo lado esquerdo com o apartamento de final "03" e área de circulação do pavimento; pelos fundos com apartamento de final "2" e espaço aéreo sobre áreas comuns do recuo lateral em relação a Avenida Varsóvia. APARTAMENTOS DE FINAL "2": confrontarão pela frente com os apartamento de final "01" e espaço aéreo do recuo lateral em relação a Avenida Varsóvia; do lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns em relação a Avenida Varsóvia; pelo lado esquerdo com o apartamento de final "04" e área de circulação do pavimento; pelos fundos com espaço aéreo das áreas comuns do empreendimento em relação ao recuo do fundo divisa com o imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07 da quadra 09, Avenida Varsóvia s/. APARTAMENTOS DE FINAL "3": confrontarão pela frente com espaço aéreo sobre as áreas comuns do recuo frontal em relação a Rua Diepe; do lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns e apartamento de final "1"; pelo lado esquerdo com a caixa de elevador, área de circulação do pavimento e espaço aéreo sobre as áreas comuns do recuo frontal em relação a Rua Diepe; pelos fundos com área de circulação do pavimento. APARTAMENTOS DE FINAL "4": confrontarão pela frente com área de circulação do pavimento; do lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns do recuo do fundo do empreendimento e apartamento de final "2"; pelo lado esquerdo com a caixa de escada do pavimento; pelos fundos com espaço aéreo das áreas comuns do empreendimento em relação ao recuo do fundo divisa com o imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07 da quadra 09, Avenida Varsóvia s/n. APARTAMENTOS DE FINAL "5": confrontarão pela frente com espaço aéreo sobre as áreas comuns do recuo frontal em relação a Rua Diepe; do lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns do recuo frontal em relação a Rua Diepe, caixa de elevador e com área de circulação do pavimento; pelo lado esquerdo com o espaço aéreo das áreas comuns do recuo lateral em relação a Travessa Epiácio Pessoa; pelos fundos com apartamento de final "6" e espaço aéreo sobre áreas comuns do recuo lateral em relação a

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMID-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
10
Verso

Travessa Epitácio Pessoa. APARTAMENTOS DE FINAL "6": confrontarão pela frente com espaço aéreo sobre as áreas comuns do recuo relação a Travessa Epitácio Pessoa e apartamento de final "5"; do lado direito com a caixa de escada, área de circulação do pavimento e espaço aéreo das áreas comuns do empreendimento em relação ao recuo do fundo divisa com o imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07 da quadra 09, Avenida Varsóvia s/n.; pelo lado esquerdo espaço aéreo sobre as áreas comuns do recuo em relação a Travessa Epitácio; pelos fundos com espaço aéreo das áreas comuns do empreendimento em relação ao recuo do fundo divisa com o imóvel de classificação fiscal 02.031.007, lote 07 da quadra 09, Avenida Varsóvia s/n.

DAS VAGAS DE GARAGEM: O empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL MALUHIA e COMERCIAL MALUHIA" conterà vagas de garagem, assim caracterizadas: No interior do empreendimento possui 104 vagas de garagem sendo: a) 102 vagas comuns, mais 02 vagas destinadas a portadores de mobilidades reduzidas, ou seja, que comportarão um veículo em cada vaga. SUBSOLO 60 vagas comuns numeradas sob os n.ºs 01 a 60; e sete (07) Vagas de Motos numeradas de 01 a 07. PAVIMENTO TÉRREO: 42 vagas comuns numeradas sob os n.ºs 01 a 42 sendo a vaga de n.º 23 e vaga de n.º 32 destinada as pessoas de mobilidade reduzidas As vagas de garagem do edifício possuirão CARÁTER INDETERMINADO em relação aos apartamentos e poderão ser utilizadas independentemente de auxílio de manobrista, todas consistindo de áreas de uso e propriedade comum, computadas no cálculo da "área comum" atribuída a cada apartamento, em caráter proporcional. A cada apartamento corresponderá o direito à guarda de um automóvel, de porte pequeno padrão nacional, mediante utilização de uma vaga comum. O uso das vagas de motos será determinado em assembleia. Podendo ser determinada por sorteio ou outro meio idôneo de distribuição que será realizado em assembleia geral dos condôminos usuários. O Empreendimento ainda será dotado de 03 vagas simples para visitantes, 03 vagas de moto delivery e uma vaga de Carga e descarga. Vagas da Parte Comercial; A parte Comercial conta com (13) treze vagas de garagem simples, numeradas de 01 a 13, sendo as vagas 01, 03 e 07 destinada a pessoas portadoras de necessidade especiais e vaga 11 para idosos, todas as vagas são para guarda de veículos de clientes da parte comercial, mais três vagas de motos.

O OFICIAL DELEGADO


Valdomiro Montes Júnior

dos

continua na ficha 11

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25 *m*
2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Matrícula
106.030

Ficha
11

R.12/106.030 - Data:- 10 de abril de 2023.
Prenotação nº 348.909 de 24/03/2023 - Reingresso de 03/04/2023.
Selo Digital nº 112573321000r12m10603023e

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 26/09/2022, aditado em 17/01/2023, e em 13/02/2023; a proprietária **CEOF ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS SPE LTDA**, inscrita sob o CNPJ. 32.683.910/0001-02, com sede na Alameda São Caetano nº 1582, em São Caetano do Sul/SP, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula para a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita sob o CNPJ. 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tabapuã nº 1123, 21º andar, conjunto 215, em São Paulo/SP, para garantir o valor de R\$14.101.000,00; tendo como devedora **MALUHIA INCORPORADORA SPE EIRELI**, transformada automaticamente nos termos do artigo 41 da Lei nº 14.195/2021, em **MALUHIA INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ. 31.760.441/0001-15, com sede na Alameda Terracota nº 185, Conjunto 1408 B, Cerâmica, em São Caetano do Sul/SP; sendo que todas as condições constam do referido Instrumento.

O OFICIAL DELEGADO *Valdomiro Montes Júnior*
Valdomiro Montes Júnior vp

AV.13/106.030 - Data:-31 de maio de 2023.
Prenotação nº 351.066 de 18/05/2023 Reingresso de 26/05/2023.
Selo Digital nº11257333100av13m10603023n

REABILITAÇÃO

Conforme Termo de Reabilitação para o Uso Declarado Nº 2226/2023, expedido em 05/05/2023, pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, certificado, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013; é feita a presente averbação par constar que o imóvel desta matrícula, com base na informação técnica nº 099/2023/IRAR, apensada ao processo digital da CETESB.057511/2021-28, **foi considerado reabilitado para uso**

Continua no Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CNM - 112573.2.0106030-25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
106.030

Ficha
11
Verso

residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional ou de engenharia.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

MH

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que noticia todas as referências relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73). Santo André, 31 de maio de 2023

Assinado Eletronicamente por Dourival de Oliveira Silva, Oficial Substituto, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Fica V.Sa. notificado da obrigatoriedade de comparecer na Prefeitura Municipal, a contar da data acima e no prazo máximo de 30 dias, para atualizar os dados do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário, sob pena de multa no valor de 04 FMP - Artigo 109, parágrafo 1º e 59 da Lei Municipal 3.999/72.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGAMD-UBU4W-AJXKV-FJEDY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Selo Digital nº 1125733C3106030C09020123A

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 351066



10603031052023

