



Valide aqui este documento Protocolo: 571169 - Matrícula: 170756 - 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: 112540.2.0170756-09

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
170.756

ficha
01

Guarulhos, 22 de março de 2021.

ficha complementar
M.163.657 -Ap 504 - Torre: 1 - Ficha Complementar: 36

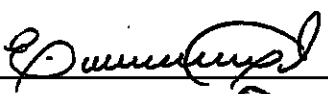
IMÓVEL: Apartamento **504**, que no projeto aprovado é localizado no 5º pavimento, da **Torre 01**, integrante do empreendimento "**Residencial Santa Sofia**", situado na Rua José Gomes Otero, Rua Pedro Volpi e Rua Constantino Burato, Vila Barros, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 43,4000m², a área comum construída de divisão proporcional de 30,9655m², perfazendo a área total construída de 74,3655m², a área comum descoberta de divisão proporcional de 7,4807m², e a fração ideal no solo de 0,003844120, encerrando a área total de 81,8462m².

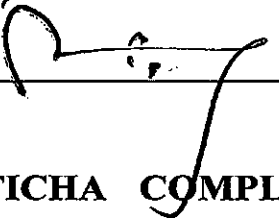
INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 084.53.10.0001.01.000 e 084.53.10.0001.02.000 (área maior)

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.13, da Matrícula 35.770, em 06 de abril de 2020; II) Incorporação Imobiliária, registrada sob o R.02, da Matrícula 163.657. Guarulhos, 22 de março de 2021.

Selo Digital: 112540311CN000333833UD21B

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 22 de março de 2021 - Protocolo 480.230 de 16/03/2021.

Selo Digital: 112540331MJ000333834MN21B

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 571169 - Matrícula: 170756 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0170756-09

matrícula
170.756

ficha
01

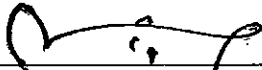
verso

ficha complementar

M.163.657 - Ap 504 - Torre: 1 - Ficha Complementar: 36

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 221 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que, até a averbação da construção e registro da instituição e especificação do condomínio, a presente refere-se à fração ideal de terreno e aos direitos correspondentes à unidade autônoma em construção especificados na descrição retro.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 22 de março de 2021 - Protocolo 480.230 de 16/03/2021.

Selo Digital: 112540331UD000333835PQ21Q

Conforme a AV.03, da Matrícula 163.657, nos termos da declaração datada de 04 de março de 2020, firmada em São Paulo/SP, a proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, submeteu a incorporação do empreendimento "**RESIDENCIAL SANTA SOFIA**" ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964, incluído pela Lei 10.931/2004, 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,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWACR-FGSUE-8EQR6-PCUYE>

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: 112540.2.0170756-09

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
170.756

ficha
02

ficha complementar

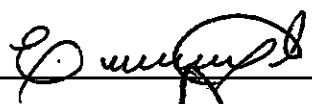
M.163.657 - Ap 504 - Torre: 1 - Ficha Complementar: 36

AV.03 - TRANSPORTE

Em 22 de março de 2021 - Protocolo 480.230 de 16/03/2021.

Selo Digital: 112540331EY000333836HB213

Conforme o R.04, da Matrícula 163.657, e nos termos do instrumento particular de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE, firmado em 27 de maio de 2.020, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca todas as frações ideais de terreno, que corresponderão às futuras unidades do empreendimento “**RESIDENCIAL SANTA SOFIA**”, de cada uma de suas Torres 1 e 2, dentre elas, a fração ideal de terreno, que corresponderá a esta futura unidade autônoma em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, 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\$ 31.858.940,39, demais condições constam do referido registro e no contrato.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 26 de agosto de 2021 - Protocolo 488.962 de 09/08/2021.

Selo Digital: 112540331SY000414759BP21J

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** mencionada na averbação número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 571169 - Matrícula: 170756 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0170756-09

matrícula
170.756

ficha
02

verso

ficha complementar

M.163.657 - Ap. 504 - 1 - Ficha Complementar: 36

unidade autônoma.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 26 de agosto de 2021 - Protocolo 488.962 de 09/08/2021.

Selo Digital: 112540321YE000414761RE21F

Pelo instrumento particular número 8.7877.1202869-6, firmado em 29 de julho de 2021, em Guarulhos/SP, do Programa Casa Verde e Amarela (Lei 11.977/09 e alterações 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\$ 18.989,95, (sendo de R\$ 197.910,05 o valor atribuído à aquisição) a **STEPHANIE PLAZA DOS PASSOS**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 410266462-SSP/SP, CPF 348.459.898-08, residente e domiciliada neste Município, na Avenida Otavio Braga de Mesquita, 348, Vila Florida. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **JULIANA GIANELLO BERMEJO**, CPF 406.964.028-23. Valor Venal Proporcional: R\$ 8.951,17.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de agosto de 2021 - Protocolo 488.962 de 09/08/2021.

Selo Digital: 112540321CO000414762RP21P

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, a proprietária **STEPHANIE**

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWACR-FGSUE-8EQR6-PCUYE>

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: 112540.2.0170756-09

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: 11.854-0

matrícula
170.756

ficha
03

ficha complementar

M.163.657 - Ap. 504 - 1 - Ficha Complementar: 36

PLAZA DOS PASSOS, já qualificada, 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\$ 154.936,50, (valor da transação R\$ 216.900,00, sendo R\$ 40.774,50 com recursos próprios, R\$ 18.654,00 referente a conta vinculada do FGTS, e R\$ 154.936,50 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 01/09/2021. Juros: taxa nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, sendo de R\$ 1.032,80 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 215.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

AV.07 / 170.756 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 15 de junho de 2022 - Protocolo 504.967 de 06/05/2022, reingressos em 20/05/2022 e 02/06/2022.

Selo Digital: 112540331GF000533802SS22F

À vista da averbação número 07, da Matrícula 163.657, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**RESIDENCIAL SANTA SOFIA**", situado na Rua José Gomes Otero, 13, Rua Pedro Volpi e Rua Constantino Burato, 15, estando a instituição e especificação registrada sob número 08, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.645, 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 ficha complementar é transformada na Matrícula 170.756, referente à unidade autônoma já construída.

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 571169 - Matrícula: 170756 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0170756-09

matrícula
170.756

ficha
03

verso

ficha complementar

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

R.08 / 170.756 - ATRIBUIÇÃO

Em 15 de junho de 2022 - Protocolo 504.967 de 06/05/2022, reingressos em 20/05/2022 e 02/06/2022.

Selo Digital: 112540321AJ000533804TX22A

Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2022, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 08, da Matrícula 163.657, foi atribuída à devedora fiduciante **STEPHANIE PLAZA DOS PASSOS**, já qualificada, pelo valor de R\$ 197.910,05, com a propriedade resolúvel transferida à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 170.756 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 26 de dezembro de 2024 - Protocolo 548.175 de 10/07/2024, reingresso em 01/08/2024.

Selo Digital: 112540331TJ000910595KD24D

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10, e conforme a certidão de valor venal 6472185/2024, expedida em 26 de novembro de 2024, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **084.53.10.0073.01.000**.

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWACR-FGSUE-8EQR6-PCUYE>

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: 571169 - Matrícula: 170756 - Pág.: 7 de 9

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
170.756

ficha
04

CNM
112540.2.0170756-09

Guarulhos, 26 de dezembro de 2024.

Escrevente
Lourival Varol

Renato Sérgio Barbosa Freitas
Escrevente Substituto

AV.10 / 170.756 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 26 de dezembro de 2024 - Protocolo 548.175 de 10/07/2024

Selo Digital: 112540331UW000910597VS24O

Nos termos do requerimento de 28 de outubro de 2024, firmado em Florianópolis/SC, após intimação da devedora fiduciante **STEPHANIE PLAZA DOS PASSOS**, já qualificada, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7º e 26-A, §1º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, 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\$ 223.781,55. Valor Venal R\$ 223.781,55.

Escrevente
Lourival Varol

Renato Sérgio Barbosa Freitas
Escrevente Substituto

AV.11 / 170.756 - LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27 DA LEI 9.514/97)

Em 05 de agosto de 2025 - Protocolo 568.378 de 03/07/2025, reingressos em 23/07/2025 e 31/07/2025

Selo Digital: 112540331LX000994438CG25X

Nos termos do requerimento firmado em 30 de junho de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, promoveu os leilões públicos previstos no artigo 27, da Lei 9.514/1997, conforme autos negativos apresentados, sendo o primeiro lavrado em 12 de junho de 2025, e o segundo em 18 de junho de 2025, pela leiloeiro **CARLA SOBREIRA UMINO**, matriculada sob número 826, na JUCESP.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWACR-FGSUE-8EQR6-PCUYE>

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: 571169 - Matrícula: 170756 - Pág.: 8 de 9

matrícula
170.756

ficha
04

verso

CNM
112540.2.0170756-09

Guarulhos, 05 de agosto de 2025.

Escrevente

Ricardo Appolinário

AV.12 / 170.756 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 01 de setembro de 2025 - Protocolo 571.169 de 21/08/2025.

Selo Digital: 112540331BK001005228IC25Q

Nos termos da escritura mencionada no R.13, e conforme a certidão de valor venal 3201095/2025, expedida em 08/08/2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **084.53.10.0073.01.036**.

Escrevente

Andrea Alvarez da Silva

R.13 / 170.756 - COMPRA E VENDA

Em 01 de setembro de 2025 - Protocolo 571.169 de 21/08/2025.

Selo Digital: 112540321HP001005230UU25D

Pela escritura pública lavrada em 15 de agosto de 2025, pelo 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, no Livro 5.338, às páginas 07/12, a proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 197.199,17, a **MARIA MADALENA SANTIAGO**, brasileira, separada consensualmente, aposentada, RG 14.024.426-SSP/SP, CPF 108.721.608-74, residente e domiciliada neste Município, na Rua Araruna, 75, Jardim Bom Clima. Consta do título que a vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. Valor Venal: R\$ 253.887,21.

Escrevente

Andrea Alvarez da Silva

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWACR-FGSUE-8EQR6-PCUYE>

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

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 170756 , do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão 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, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 1 de setembro de 2025.

AO OFICIAL	R\$: 44,20
AO ESTADO	R\$: 12,56
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,60
AO SINOREG	R\$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,03
AO MUNICIPIO	R\$: 2,21
AO MP	R\$: 2,12
TOTAL	R\$: 75,05

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

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



1125403C3ME001005229OQ25O

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, sendo que, na hipótese de utilização 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/EWACR-FGSUE-8EQR6-PCUYE>