

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:

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
148.257

ficha
01

Guarulhos, 15 de dezembro de 2014.

M. 103.324 - Ap. 306 - Torre 01 - Fcp 22

IMÓVEL: Futuro apartamento nº 306, que será localizado no 2º pavimento, da Torre 01, do empreendimento denominado "Parque Santa Inês", que será localizado na Avenida Rio de Janeiro, no local denominado "Vila Rio de Janeiro" perímetro urbano deste Município, que possuirá área privativa coberta de 47,4800m²; área comum coberta de 12,4311m² (divisão proporcional); subtotal coberta de 59,9111m²; vaga de estacionamento descoberta de 9,9000m² (divisão não proporcional); área comum descoberta de 25,3264m² (divisão proporcional) total área real de 95,1375m²; fração ideal do solo de 0,001963732. A esta futura unidade vincula-se a vaga de garagem 26-P.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.01.02.0001.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/MF n. 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2.720, exceto Lado Direito do 1º andar e sala 21, Estoril, em Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 da matrícula nº 103.324, feito em 14/02/2012 e a Incorporação Imobiliária objeto do R.06, feito em 08/08/2014, retificada conforme AV.08 e AV.09 feitas em 15/08/2014 e 10/10/2014, respectivamente, tudo deste Registro. Guarulhos, 15 de dezembro de 2014.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.01 - REGIME DE AFETAÇÃO

Em 15 de dezembro de 2014 - Protocolo 373.523 de 26/11/2014

segue no verso

Este documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 17/10/2023 17:25
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 519c6f37-9e65-4067-8785-ce92853a2cac

matrícula

148.257

ficha

01

verso

Conforme AV.07 da matrícula nº 103.324, a incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, submeteu o empreendimento denominado "PARQUE SANTA INÊS", conforme incorporação registrada sob número 06 da referida matrícula, ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, incluídos pela Lei 10.931/04, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.02 - TRANSPORTE

Em 15 de dezembro de 2014 - Protocolo 373.523 de 26/11/2014.

Conforme R-10 da matrícula nº 103.324, a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade, juntamente com as demais, foi HIPOTECADA à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento de dívida no valor de **RS 45.993.059,76**.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue na ficha 02

ONR

M. 103.324 - Ap. 306 - Torre 01 - Fcp 22

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 17/10/2023 17:25

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

matrícula

148.257

ficha

02

M. 103.324 - Ap. 306 - Torre 01 - Fcp 22

AV.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 15 de julho de 2015 - Protocolo 383.732 de 30/06/2015.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.04, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto da averbação número 02, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal, desta futura unidade autônoma.

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.04 - COMPRA E VENDA

Em 15 de julho de 2015 - Protocolo 383.732 de 30/06/2015.

Pelo instrumento particular firmado em 08 de maio de 2015, em Guarulhos - SP, nos termos da Lei 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 do Programa Minha Casa Minha Vida, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 16.456,07, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 172.543,93) a **ALEXANDRE ALVES DE AZEVEDO**, brasileiro, governanta, camareiro, porteiro de hotel, RG 33.532.866-0-SSP/SP, CPF/MF 296.071.338-97, e sua mulher **JOELMA APARECIDA SANTINA DE AZEVEDO**, brasileira, empregada doméstica, RG 50.270.752-5-SSP/SP, CPF/MF 309.733.148-42, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Conceição de Alagoas, 141, Vila Florida. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelo procurador **EDUARDO DE SOUZA CAMPOS**, CPF/MF 224.187.578-38. Valor Venal (Proporcional): R\$ 9.181,40.

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

Este documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 17/10/2023 17:25
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 519c6f37-9e65-4067-8785-ce92853a2cac

matrícula
148.257

ficha
02

verso

R.05 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 15 de julho de 2015 - Protocolo 383.732 de 30/06/2015.

Pelo Instrumento Particular mencionado no R.04 os proprietários **ALEXANDRE ALVES DE AZEVEDO**, e sua mulher **JOELMA APARECIDA SANTINA DE AZEVEDO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 142.758,98, (valor da transação R\$ 189.000,00, sendo R\$ 41.257,29 com recursos próprios, R\$ 2.306,73 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 2.677,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 142.758,98 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 de acordo com o item 03 do contrato. Juros: taxa nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6409% ao ano, sendo de R\$ 827.90 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 189.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.06 / 148.257 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 19 de setembro de 2016 - Protocolo 406.280 de 02/09/2016,

Conforme AV.11 da matrícula número 103.324, é feita a presente para constar que foi concluída a edificação do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA INÊS**", situado na Avenida Rio de Janeiro, Gleba "A", Vila Rio de Janeiro, estando a instituição e especificação condominal registrada sob número 12 da referida matrícula, e a convenção do condomínio registrada sob número 3.958 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Serviço Registral. Nos termos do item 227, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é transformada na matrícula número

segue na ficha 03

LIVRO Nº2 - 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

148.257

ficha

03

148.257, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.07 / 148.257 - ATRIBUIÇÃO

Em 19 de setembro de 2016 - Protocolo 406.280 de 02/09/2016

Pelo requerimento datado de 29 de julho de 2016, firmado em Guarulhos - SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 12, na matrícula número 103.324, deste Serviço Registral, foi atribuída, aos devedores fiduciantes **ALEXANDRE ALVES DE AZEVEDO** e sua mulher **JOELMA APARECIDA SANTINA DE AZEVEDO**, já qualificados, pelo valor de R\$ 172.543,93, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.08 / 148.257 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Em 17 de outubro de 2023 - Protocolo 515.562 de 09/11/2022.

Selo Digital: 112540331HI000732409XO234

Nos termos do requerimento mencionado na AV.09, e conforme Certidão de valor venal número 4799672/2023, expedida em 28 de setembro de 2023, pela Secretaria de Finanças deste Município: a) o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado sob o número **082.01.02.0001.01.022**; b) o empreendimento denominado Parque Santa Inês, é identificado pelo número **510**, da Avenida Rio de Janeiro.

continua no verso

Este documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 17/10/2023 17:25
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Estrada Comendador João Batista

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 519c6f37-9e65-4067-8785-ce92853a2cac

matrícula
148.257

ficha
03

112540.2.0148257-91

Guarulhos, 17 de outubro de 2023.

Escrevente
Lourival Varol

AV.09 / 148.257 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Em 17 de outubro de 2023 - Protocolo 515.562 de 09/11/2022
Selo Digital: 112540331EB000732411GF23W

Nos termos do requerimento de 27 de setembro de 2023, expedido em Florianópolis - SC, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação dos devedores fiduciantes **ALEXANDRE ALVES DE AZEVEDO** e seu cônjuge **JOELMA APARECIDA SANTINA DE AZEVEDO**, já qualificados, 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**, NIRE 53500000381, 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\$ 201.869,24. Valor Venal R\$ 192.439,60.

Escrevente
Lourival Varol

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 148257, 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, 17 de outubro de 2023.

AO OFICIAL	R\$: 38,17
AO ESTADO	R\$: 10,85
À SEC. FAZENDA	R\$: 7,43
AO SINOREG	R\$: 2,01
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,62
AO MUNICIPIO	R\$: 1,91
AO MP	R\$: 1,83
TOTAL	R\$: 64,82

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/>



1125403C3BQ000732410JP23H

PROCOLO: 515562

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, 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).