



Valide aqui
este documento

Protocolo: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 1 de 8

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: 112540.2.0171744-52

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
171.744

ficha
01

Guarulhos, 23 de janeiro de 2020.

ficha complementar

M.160.947 - Ap 503 - Bloco: 3 - Ficha Complementar: 115

IMÓVEL: Apartamento **503**, que no projeto aprovado é localizado no 4º pavimento do **Bloco 03**, integrante do empreendimento “**Santa Beatriz**”, situado na Avenida José Brumatti, 2.374, Jardim Santo Expedito, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 38,4000m², área comum construída de divisão proporcional de 7,2877m², perfazendo a área total construída de 45,6877m², correspondendo à fração ideal no solo de 0,002927894, área comum descoberta de divisão proporcional 13,5651m², e área comum descoberta de divisão não proporcional de 13,0000m², vincula-se à unidade o direito ao uso exclusivo da vaga 190 de carro, localizada na garagem do condomínio.

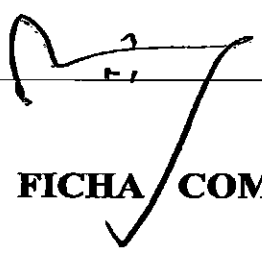
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.10.0001.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.03, feito em 24 de junho de 2019, e Incorporação Imobiliária pelo R.04, feito em 02 de agosto de 2019, ambos da Matrícula 160.947. Guarulhos, 23 de janeiro de 2020.

Selo Digital: 112540311IO000189422QW20X

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

Em 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.300 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331GW000189423IX20U

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0171744-52

matrícula
171.744

ficha
01

verso

ficha complementar

M.160.947 - Ap 503 - Bloco: 3 - Ficha Complementar: 115

aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 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 (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.300 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331VY000189424EX20Z

A) Conforme a AV.02, da Matrícula 160.947, feita em 28 de maio de 2019, nos termos do requerimento firmado em 25 de março de 2019, em Guarulhos-SP, noticia-se que no terreno, do qual faz parte a fração ideal que corresponderá à presente futura unidade autônoma, está inserida a **Área de Preservação Permanente - APP**, junto ao córrego do Rebaixo, com a área de 2.768,73m²;

B) Conforme a AV.05, da Matrícula 160.947, feita em 02 de agosto de 2019, a proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, submeteu o empreendimento "**SANTA BEATRIZ**", conforme incorporação imobiliária registrada sob R.04, na Matrícula 160.947, ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 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;

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZL72-Z6473-54AF7-T46JH>

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: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 3 de 8

CNM: 112540.2.0171744-52

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

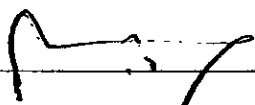
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula 171.744	ficha 02
-----------------------------	--------------------

ficha complementar
M.160.947 - Ap 503 - Bloco: 3 - Ficha Complementar: 115

C) Conforme a AV.06, da Matrícula 160.947, feita em 13 de setembro de 2019, nos termos do requerimento firmado em 02 de agosto de 2019, em São Paulo-SP, noticia-se que, conforme termo de responsabilidade de preservação de área verde para lote número 59778/2019, processo 1500118/2019, pela Secretaria de Infraestrutura e meio Ambiente, CETESB, consta descrita uma **Área Verde** de 3.094,89m².

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

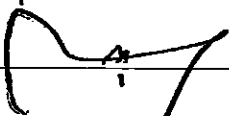
AV.03 - TRANSPORTE

Em 23 de janeiro de 2020 - Protocolo 460.900 de 09/01/2020.

Selo Digital: 112540331RE000189425IR20X

Conforme o R.07, da Matrícula 160.947, feito em 11 de dezembro de 2019, a fração ideal de terreno que corresponderá à presente futura unidade autônoma, juntamente com as outras frações ideais de terreno que corresponderão às 339 unidades do empreendimento, foram **HIPOTECADAS** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 45.168.275,96.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 28 de janeiro de 2021 - Protocolo 476.646 de 15/01/2021.

Selo Digital: 112540331VI000312027LO219

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0171744-52

matrícula
171.744

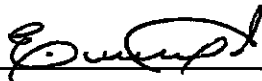
ficha
02

verso

ficha complementar

M.160.947 - Ap 503 - Bloco: 3 - Ficha Complementar: 115

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 unidade autônoma.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 28 de janeiro de 2021 - Protocolo 476.646 de 15/01/2021.

Selo Digital: 112540321TM000312029KP216

Pelo instrumento particular número 8.7877.1036893-7, firmado em 28 de dezembro de 2020, 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\$ 19.316,79, (sendo de R\$ 160.583,21 o valor atribuído à acessão) a **BRUNA DOS SANTOS ALBUQUERQUE COSTA**, brasileira, servidora pública estadual, RG 4319458513-SSP/SP, CPF 315.079.538-95 e seu cônjuge **AGNALDO LOPES COSTA**, brasileiro, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, RG 25038355X-SSP/SP, CPF 173.437.858-18, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Souto Soares, 92, Jardim IV Centenário. 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\$ 9.744,18.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZL72-Z6473-54AF7-T46JH>

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: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 5 de 8

CNM: 112540.2.0171744-52

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
171.744

ficha
03

ficha complementar

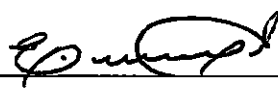
M.160.947 - Ap 503 - Bloco: 3 - Ficha Complementar: 115

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 28 de janeiro de 2021 - Protocolo 476.646 de 15/01/2021.

Selo Digital: 112540321OI000312030SS21N

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, os proprietários **BRUNA DOS SANTOS ALBUQUERQUE COSTA**, e seu cônjuge **AGNALDO LOPES COSTA**, já qualificados, alienaram 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\$ 135.705,61, (valor da transação R\$ 179.900,00, sendo R\$ 4.994,36 com recursos próprios, R\$ 39.200,03 referente a conta vinculada do FGTS, e R\$ 135.705,61 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 Constante SAC, vencendo-se a primeira em 01/02/2021. Juros: taxa nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347% ao ano, sendo de R\$ 1.303,30 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\$ 183.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

AV.07 / 171.744 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 21 de setembro de 2022 - Protocolo 510.795 de 12/08/2022, reingresso em 09/09/2022.

Selo Digital: 112540331WM000579927LU22M

À vista da averbação número 09, da Matrícula 160.947, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**SANTA BEATRIZ**", situado na Avenida José Brumatti, 2.374, Jardim Santo

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0171744-52

matrícula

171.744

ficha

03

verso

ficha complementar

Expedido, estando a instituição e especificação registrada sob número 10, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.682, 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 171.744, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente

Fábio Olivotto Maltez

R.08 / 171.744 - ATRIBUIÇÃO

Em 21 de setembro de 2022 - Protocolo 510.795 de 12/08/2022, reingresso em 09/09/2022.

Selo Digital: 112540321RJ000579929JM22F

Pelo requerimento datado de 02 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 10, da Matrícula 160.947, foi atribuída aos devedores fiduciários **BRUNA DOS SANTOS ALBUQUERQUE COSTA** e seu cônjuge **AGNALDO LOPES COSTA**, já qualificados, pelo valor de R\$ 160.583,21, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.500.000.381, já qualificada.

Escrevente

Fábio Olivotto Maltez

AV.09 / 171.744 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 17 de setembro de 2025 - Protocolo 565.013 de 05/05/2025

Selo Digital: 112540331NY001011194UP25P

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZL72-Z6473-54AF7-T46JH>

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: 565013 - Matrícula: 171744 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0171744-52

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
171.744

ficha
04

CNM
112540.2.0171744-52

Guarulhos, 17 de setembro de 2025.

Nos termos do requerimento de 14 de agosto de 2025, após intimação dos devedores fiduciantes **BRUNA DOS SANTOS ALBUQUERQUE COSTA**, e seu cônjuge **AGNALDO LOPES COSTA**, 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**, 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\$ 192.700,71. Valor Venal R\$ 15.872,72.

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

ridigital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZL72-Z6473-54AF7-T46JH>



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 171744 , 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 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 31/08/1973, 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/>



1125403C3RD001011195KY258

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZL72-Z6473-54AF7-T46JH>