

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0096796-83

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 210 TORRE B

matrícula	ficha
96.796	01

Poá, 12 de Dezembro de 2023

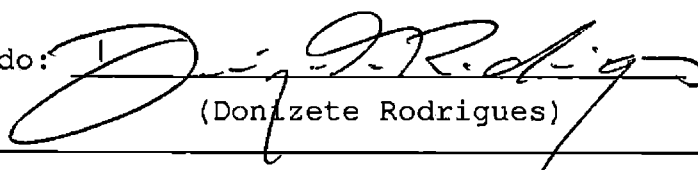
IMÓVEL: O apartamento nº 210 (EM CONSTRUÇÃO), Localizado no 2º Pavimento da TORRE B, do empreendimento denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMINIO CLUBE", com entrada pela Rua Mambu, nº 100, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, possuindo uma área privativa de 53,830m², uma área de uso comum de 46,310m², totalizando uma área de 100,140m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0030560, coeficiente de proporcionalidade; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta simples e indeterminada, numerada apenas para efeito de identificação, para estacionar um automóvel de tamanho médio.

CADASTRO MUNICIPAL: 11.0017.0005-000-AM.

PROPRIETÁRIA: RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 30.997.660/0001-50, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, Sala 02, Centro.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.17/60.442, de 05/10/2018, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 18, em 20/07/2020. Selo Digital: 120428311000000017494223I.

O Oficial Delegado:


(Donizete Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096796-83

matrícula	ficha
96.796	01
	verso

Av.01/ 96.796 - Em 06 de julho de 2023 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob nº 19, em 28/04/2021, na matrícula 60.442, deste R.I., à vista do requerimento de 20/04/2021, firmado pela proprietária **RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE**", registrada sob nº 18, está submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; e b) conforme se verifica do registro feito sob nº 27, em 06/08/2021, na matrícula 60.442, deste R.I., por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com força de escritura pública, datado de 25/06/2021, a proprietária **RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, deu em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, a fração ideal correspondente ao terreno e aos 168 futuros apartamentos: 01, 02, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 701, 702, 703, 704, 705,

V

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096796-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

96.796

02

Poá, 6 de Julho

de 2023

Matrícula 60442 - AP 210 TORRE B

706, 707, 708, 709, 710, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, da TORRE "B" que integram o empreendimento residencial denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE", situado no Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Mambú, nº 100, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$18.791.938,00, no âmbito do PCVA-Programa Casa Verde e Amarela, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE", que será composto de 336 unidades residenciais, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 18, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, o qual, acrescido do prazo de construção/legalização que é de 36 meses, fica limitado a 60 meses. O desembolso do financiamento será efetuado em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela Caixa, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A exclusivo critério da credora poderá ser antecipada a liberação de até 10% do valor do

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096796-83



matrícula	ficha
96.796	02
	verso

financiamento ora contratado, sendo que as demais liberações somente ocorrerão após o cumprimento após o cumprimento do percentual de obra relativo ao valor antecipado. Durante o prazo de construção e legalização do referido empreendimento, serão devidos mensalmente sobre o saldo devedor apurado, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., e taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescido de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS, vigentes na data de aniversário do instrumento em apreço. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da data de assinatura do contrato em apreço, quando não houver condições suspensivas ou da data de realização do primeiro desembolso, quando houver condições suspensivas. Comparece como fiadora e construtora e fiadora **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, CNPJ/MF nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, Sala 3, Centro; e como fiadores: **ENGIMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, CNPJ/MF nº 10.788.620/0001-90, com sede em São Paulo-SP, na Rua Professora Maria de Lourdes de S. Nogueira, nº 257, Jardim Campo Grande; **CLORISMAR MACIEL COELHO**, brasileiro, separado judicialmente, tecnólogo em construção civil, RG nº 19.315.859-8-SSP/SP, CPF/MF nº 093.722.453-72, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Guandu, nº 44, Apto. 74, Vila Regente Feijó; e **ATAÍDE SOUZA MACEDO**, brasileiro, aposentado, RG nº 5.658.983-SSP/SP, CPF/MF nº 513.564.658-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **IZILDINHA**

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096796-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

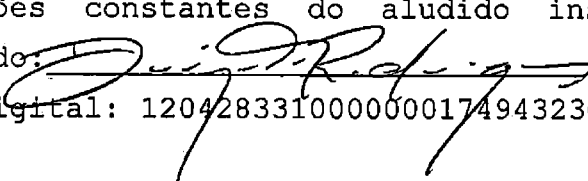
96.796

03

Poá, 6 de Julho

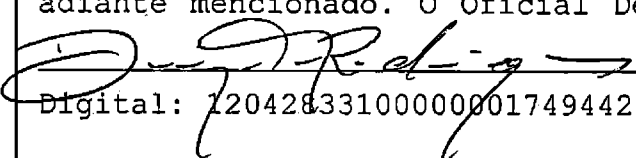
de 2023

Matrícula 60442 - AP 210 TORRE B

APARECIDA RODRIGUES MACEDO, brasileira, aposentada, CPF/MF nº 052.556.848-48, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Ministro Godói, nº 679, Apto. 232, Perdizes. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$36.643.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000017494323C.

Av.02/96.796 - Em 06 de julho de 2023 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 27, na matrícula nº 60.442, deste R.I., mencionada na averbação nº 1, tão somente em relação à fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado, por autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000017494423A.

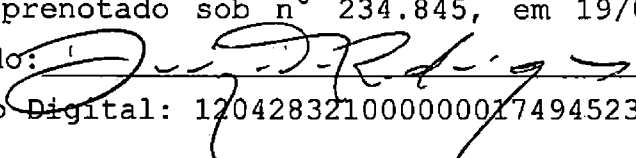
R.03/96.796 - Em 06 de julho de 2023 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com Força de Escritura Pública, de 31/05/2023, RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, TRANSMITIU a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado a GEDEÃO SALDANHA, brasileiro, solteiro, maior, professor de ensino fundamental/médio, RG

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096796-83

matrícula	ficha
96.796	03
	verso

nº 28.083.351-9-SSP/SP, CPF/MF nº 264.115.058-10, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba-SP, na Rua Sertaneja, nº 173, Jardim Luciana, pelo valor de R\$264.000,00, sendo R\$53.000,00 referentes a recursos próprios, e R\$211.000,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2023: R\$85.053,45. O título objetivado foi prenotado sob nº 234.845, em 19/06/2023. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000017494523A.

R.04/ 96.796 - Em 06 de julho de 2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **GEDEÃO SALDANHA**, já qualificado, **ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03 e 04, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$211.000,00 correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para aquisição da fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado (origem dos recursos = FGTS/União), a ser amortizada no prazo de 384 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.604,85, com o primeiro

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0096796-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

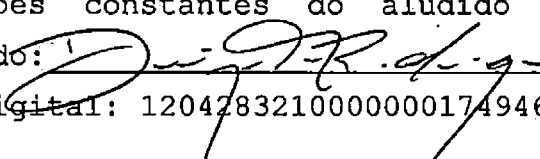
CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 210 TORRE B

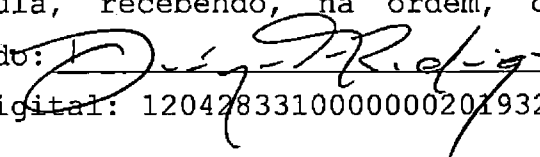
matrícula	ficha
96.796	04

Poá, 6 de Julho

de 2023

vencimento no dia 08/07/2023, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. O valor da garantia fiduciária é de R\$339.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000174946238.

Av.05/96.796 - Em 12 de dezembro de 2023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

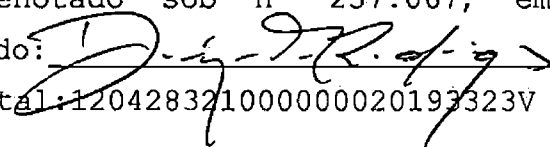
À vista do Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº 122, na matrícula nº 60.442, na qual foi registrada sob nº 123, nesta data, a Instituição e Especificação do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 96.796. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000020193223V.

R.06/96.796 - Em 12 de dezembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

(continua no verso)

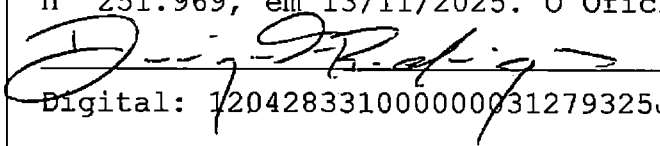
CNM 120428.2.0096796-83

matrícula	ficha
996.796	04
	verso

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 08/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **GEDEÃO SALDANHA**, já qualificado, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ele adquirido conforme o registro nº 03, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$148.103,34. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.067, em 09/10/2023. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000020193323V

Av.07/96.796 - Em 27 de novembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 12/11/2025, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado eletronicamente sob nº IN01354504C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$348.882,41, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 251.969, em 13/11/2025. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000031279325J.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **96796**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei n° 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data Certifico ainda que se encontram prenotados sob n°s 250.495 em 04/09/2025, 249.762 em 30/07/2025, 248.982 em 24/06/2025, 247.144 em 24/03/2025, referente ao imóvel desta matrícula., sendo a presente expedida em forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fê. Poá, 27/11/2025. Assinado Eletronicamente - Aline Marques de Freitas Abussamra - Escrevente Autorizada.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:

1204283C3000000031303325I

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
T.J.:	R\$ 3,03
MP:	R\$ 2,12
ISSQN:	R\$ 2,21
TOTAL:	R\$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano – SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.