

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 120428.2.0096696-92

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula 96.696 ficha 01 Poá, 12 de Dezembro de 2023

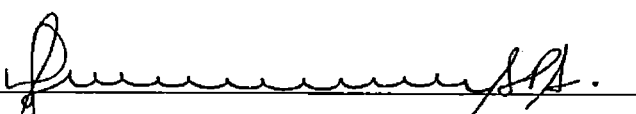
Matrícula 60442 - AP 908 TORRE A

IMÓVEL: O apartamento nº 908 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 9º Pavimento da TORRE A, do empreendimento denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE", com entrada pela Rua Mambú, nº 100, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, possuindo uma área privativa de 50,930m², uma área de uso comum de 45,071m², totalizando uma área de 96,001m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0029100, 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: 120428311000000007586621E.

A Substituta Designada: 
(Débora Márcia Alves de Souza Peres)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096696-92

matrícula	ficha
96.696	01 verso

Av.01/ 96.696 - Em 09 de agosto de 2021 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob n° 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 n° 18, está submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal n° 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; e b) conforme se verifica do registro feito sob n° 20, em 30/04/2021, na matrícula 60.442, deste R.I., por instrumento particular com força de escritura pública de 11/02/2021, **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 n° 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 os 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, 706, 707, 708, 709, 710, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808,

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096696-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula ficha Poá, de de 2021
96.696 02 9 Agosto

Matrícula 60442 - AP 908 TORRE A

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 "A" 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\$20.648.641,64, 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 120428.2.0096696-92

matrícula	ficha
96.696	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 realização do primeiro desembolso. Comparece como fiadora e construtora: **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 APARECIDA RODRIGUES MACEDO**, brasileira, aposentada, CPF/MF nº 052.556.848-48, residentes e domiciliados em São

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096696-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 908 TORRE A

matrícula	ficha
96.696	03

Poá, 9 de Agosto de 2021

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\$36.673.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada: [Assinatura] (Débora Márcia Alves de Souza Peres). Selo Digital: 1204283310000000075867218.

Av.02/ 96.696 - Em 09 de agosto de 2021 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 20, 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. A Substituta Designada:-----
[Assinatura] (Débora Márcia Alves de Souza Peres). Selo Digital: 1204283310000000075868216.

R.03/ 96.696 - Em 09 de agosto de 2021 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 30/06/2021, **RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **1) EDGAR LACERDA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, reciclador de metais, RG nº 47.671.476-SSP-SP, CPF/MF nº 431.794.358-10, residente e

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096696-92

matrícula	ficha
96.696	03 Verso

domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Três, nº 35, Jardim Elza; e 2) **ERIKA ANGELA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, supervisora de loja, RG nº 48.728.708-3-SSP/SP, CPF/MF nº 442.845.158-02, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Manuel Rodrigues Santiago, nº 10, Casa 02, Jardim Laura, pelo valor de R\$218.000,00, sendo R\$45.135,59 referente a recursos próprios, R\$12.062,41 referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS e R\$160.802,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R\$68.227,52. O título objetivado foi prenotado sob nº 222.624, em 26/07/2021. A Substituta Designada: (Débora Márcia Alves de Souza Peres). Selo Digital: 1204283210000000075869216.

R.04/ 96.696 - Em 09 de agosto de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **EDGAR LACERDA DOS SANTOS** e **ERIKA ANGELA DA SILVA**, já qualificados, **ALIENARAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, a fração ideal correspondente ao apartamento 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**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Lotes 3 e 4, Quadra 4, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$160.802,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH, para aquisição da fração ideal correspondente ao apartamento (origem dos recursos = SBPE), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas

v

(continua na ficha 4)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

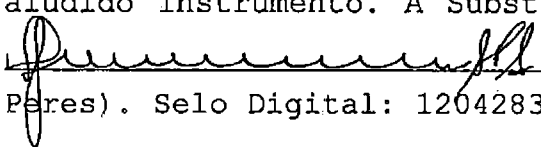
CNM 120428.2.0096696-92
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 908 TORRE A

matrícula	ficha
96.696	04

Poá, 9 de Agosto de 2021

pelo Sistema de Amortização: PRICE/TR - Tabela Price, com juros à taxa anual nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.223,35, com o primeiro vencimento no dia 09/08/2021, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, mediante aplicação de percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). O valor da garantia fiduciária é de R\$218.000,00, 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. A Substituta Designada:-----
 (Débora Márcia Alves de Souza Peres). Selo Digital: 120428321000000007587021N.

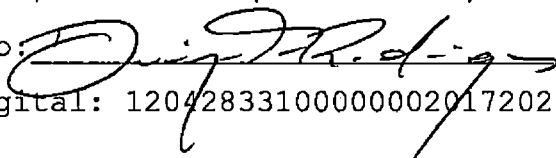
Av.05/96.696 - Em 12 de dezembro de 2023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

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

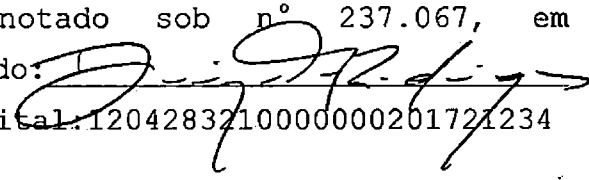
(continua no verso)

CNM 120428.2.0096696-92

matrícula	ficha
96.696	04 verso

matrícula, recebendo, na ordem, o n° 96.696. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000201720234.

R.06/96.696 - Em 12 de dezembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

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 1) **EDGAR LACERDA DOS SANTOS**, e 2) **ERIKA ANGELA DA SILVA**, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles adquiridos conforme o registro n° 03, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$141.028,30. O título objetivado foi prenotado sob n° 237.067, em 09/10/2023. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000201721234

Av.07/96.696 - Em 24 de novembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 28/10/2025, e nos termos do artigo 26, §7º, da Lei n° 9.514/97, protocolado eletronicamente sob n° IN01354160C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R230.141,50, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096696-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

96.696

ficha

05

Poá, 24 de Novembro de 2025

nº 251.931, em 11/11/2025. O Oficial Delegado:-----

Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues). Selo
Digital: 120428331000000031227925J.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **96696**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 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 nºs 249.919 em 07/08/2025, 249.296 em 07/07/2025, 247.147 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 nº 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 fé. Poá, 24/11/2025. 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:
1204283C30000000312543258

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.