

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 120428.2.0096549-48

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

96.549

01

Poá, 29 de Novembro de 2023

Matrícula 86288 - AP 201 BL 11

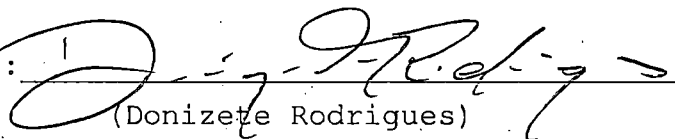
IMÓVEL: O apartamento nº 201 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 2º Pavimento do BLOCO 11, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO SÃO BENTO", com entrada pela Rua Clemente Cunha Ferreira, nº 757, na Vila Turmalina, no Bairro do Meinho, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 44,2800m², e uma área comum total de 33,8605m², sendo 6,9267m² coberta e 26,9338 descoberta, perfazendo uma área total de 78,1405m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,001988503, coeficiente de proporcionalidade; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem coletiva descoberta, identificada pelo nº 307, para estacionar um automóvel de tamanho adequado à respectiva vaga.

CADASTRO MUNICIPAL: 43213.24.14.0244.00.000-AM.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Bairro Estoril.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.02/86.288, de 22/10/2019, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 05, em 05/12/2019. Selo Digital: 120428311000000009825722G.

O Oficial Delegado:


(Donizete Rodrigues)

(continua no verso)

v

CNM 120428.2.0096549-48

matrícula	ficha
96.549	01
	verso

Av.01/ 96.549 - Em 19 de janeiro de 2022 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob nº 03, em 05/12/2019, na matrícula 86.288, deste R.I, À vista do requerimento firmado em 15/10/2019, procedo a averbação do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 0000093007/2019, expedido em 13/11/2019, no processo nº 000002601456/2018, pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, referente a parte do imóvel objeto da presente matrícula, a ser preservada, com a área total de 15.310,00m², dividida em três partes com as seguintes descrições: a) **ÁREA VERDE 1** - inicia-se no ponto 01, coincidente co vértice 23 da presente matrícula, e segue em linha reta com azimuth 269°59'11" e distância de 3,06m até o vértice 02, deste segue em linha reta com azimuth 270°35'02" e distância de 30,38m até o vértice 03, segue em linha reta com azimuth 342°22'05" e distância de 37,24m até o vértice 04, segue em linha reta com azimuth 226°55'03" e distância de 13,95m até o vértice 05, segue em linha reta com azimuth 151°08'29" e distância de 32,20m até o vértice 06, segue em linha reta com azimuth 218°24'18" e distância de 15,75m até o vértice 07, seguem em linha reta com azimuth 178°20'24" e distância de 31,63m até o vértice 08, segue em linha reta com azimuth 155°14'43" e distância de 104,60m até o vértice 09, segue em linha reta com azimuth 126°39'23" e distância de 10,42m até o vértice 10, segue em linha reta com azimuth 171°37'45" e distância de 7,86 até o vértice 11, segue em linha reta com azimuth 141°21'13" e

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096549-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

96.549

02

Poá, 19 de Janeiro de 2022

Matrícula 86288 - AP 201 BL 11

distância de 33,21m até o vértice 12, segue em linha reta com azimute $146^{\circ}37'50''$ e distância de 26,50m até o vértice 13, segue em linha reta com azimute $287^{\circ}0'42''$ e distância de 38,06m até o vértice 14, segue em linha reta com azimute $299^{\circ}04'54''$ e distância de 33,08m até o vértice 15, segue em linha reta com azimute $27^{\circ}39'12''$ e distância de 25,60m até o vértice 16, segue em linha reta com azimute $117^{\circ}59'26''$ e distância de 27,52m até o vértice 17, segue em linha reta com azimute $348^{\circ}09'39''$ e distância de 29,74m até o vértice 18, segue em linha reta com azimute $338^{\circ}36'13''$ e distância de 28,25m até o vértice 19, segue em linha reta com azimute $21^{\circ}12'57''$ e distância de 14,44m até o vértice 20, segue em linha reta com azimute $341^{\circ}54'57''$ e distância de 54,90m até o vértice 21, segue em linha reta com azimute $302^{\circ}44'51''$ e distância de 23,78m até o vértice 22, segue em linha reta com azimute $359^{\circ}36'30''$ e distância de 5,44m até o vértice 23, segue em linha reta com azimute $356^{\circ}17'54''$ e distância de 27,47m até o vértice 24, segue em linha curva por 17,63m com raio de 50,00m até o vértice 25, segue em linha reta com azimute $25^{\circ}34'22''$ e distância de 70,19m até o vértice 26, segue em linha curva por 64,45m com raio de 50,00m até o vértice 27, segue em linha reta com azimute $179^{\circ}6'16''$ e distância 1,90m até o vértice 28, coincidente ao vértice 21 da presente matrícula, segue em linha reta com azimute $179^{\circ}6'16''$ e distância de 9,91m até o vértice 29, coincidente ao vértice 22 da presente matrícula, segue em linha reta com azimute $179^{\circ}6'16''$ e distância de 50,00m até o vértice 01, coincidente ao vértice 23 da presente matrícula, encerrando a área de 11.139,93m²; **b) ÁREA VERDE 2** - inicia-se no ponto 01, com azimute $320^{\circ}57'05''$ e

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096549-48

matrícula	ficha
96.549	02
	verso

distância de 7,33m a partir do vértice 04 da Área Verde 3, deste segue em linha reta com azimute 310°55'5" e distância de 12,00m até o vértice 02, segue em linha reta com azimute 329°34'43" e distância de 67,63m até o vértice 03, segue em linha reta com azimute 55°43'11" e distância de 28,04m até o vértice 04, segue em linha reta com azimute 150°16'56" e distância de 69,33m até o vértice 05, segue em linha reta com azimute 213°50'45" e distância de 26,80m até o vértice 01, encerrando a área de 2.100,05m²; e **c) ÁREA VERDE 3** - inicia-se no ponto 1, com o azimute 298°56'13" e distância de 34,96m à partir do vértice 15 da Área Verde 1, deste segue em linha reta com azimute 313°26'19" e distância de 44,28m até o vértice 02, segue em linha reta com azimute 315°00'00" e distância de 36,98m até o vértice 03, segue em linha reta com azimute 314°43'19" e distância de 36,98m até o vértice 04, segue em linha reta com azimute 41°50'17" e distância de 18,54m até o vértice 05, segue em linha reta com azimute 135°00'00" e distância de 25,20m até o vértice 06, segue em linha reta com azimute 116°57'41" e distância de 23,32m até o vértice 07, segue em linha reta com azimute 135°00'00" e distância de 47,32m até o vértice 08, segue em linha reta com azimute 222°00'23" e distância de 21,81m até o vértice 01, encerrando a área de 2.070,02m²; **b)** Conforme se verifica da averbação feita sob n° 06, em 05/12/2019, na matrícula n° 86.288, deste R.I, À vista do requerimento firmado em 10/10/2019 e dos documentos mencionados no registro n° 05, firmado pela proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096549-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

96.549

03

Poá, 19 de Janeiro de 2022

Matrícula 86288 - AP 201 BL 11

condomínio "SÃO BENTO" 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;

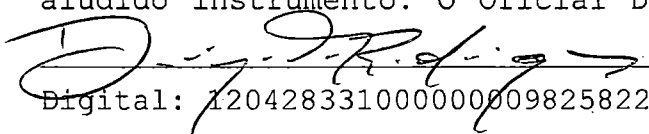
c) Conforme se verifica do registro feito sob o nº 42, em 25/02/2021, na matrícula nº 88.288, deste R.I, Por instrumento particular de abertura de crédito, com força de escritura pública, datado de 25/08/2020, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL 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 às futuras unidades autônomas que totalizarão 160 apartamentos que integrarão os BLOCOS 05 a 12 do empreendimento residencial denominado "SAO BENTO", neste Município de Poá-SP, na Rua Clemente Cunha Ferreira nº 757, Vila Perracini, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$16.802.436,97, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio residencial "SÃO BENTO", que será composto de 500 unidades residenciais, cuja incorporação foi registrada sob nº 05, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096549-48

matrícula	ficha
96.549	03
	verso

devedor. A exclusivo critério da credora poderá ser antecipada a liberação de até 10% do valor do financiamento ora contratado, sendo que as demais liberações somente ocorrerão após o cumprimento do percentual de obra relativo ao valor antecipado. O saldo devedor é atualizado mensalmente à taxa nominal de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a. acrescidos 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 contrato. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da celebração e assinatura do aludido instrumento, quando não houver condições suspensivas. Comparece como construtora, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$28.960.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000009825822A.

Av.02/ 96.549 - Em 19 de janeiro de 2022 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 42, na matrícula nº 86.288, 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

(continua na ficha 4).

CNM 120428.2.0096549-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

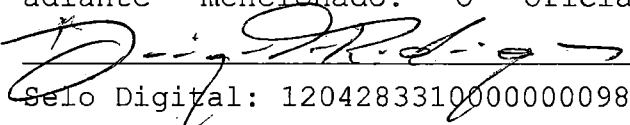
96.549

04

Poá, 19 de Janeiro de 2022

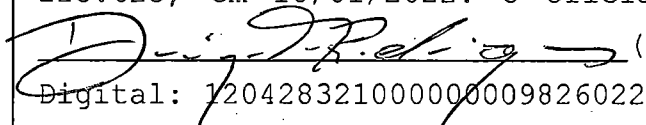
Matrícula 86288 - AP 201 BL 11

adiante mencionado. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).
Selo Digital: 1204283310000000098259228.

R.03/ 96.549 - Em 19 de janeiro de 2022 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 29/12/2021, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento a **CLAUDEMIR MOURA DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, gerente, RG nº 30.044.259-SSP/SP, CPF/MF nº 261.126.848-70, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Reverendo Joao Euclides Pereira, nº219, Jardim Matarazzo, pelo valor de R\$194.400,00, sendo R\$38.880,00 referentes a recursos próprios e R\$155.520,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R\$36.139,82. O título objetivado foi prenotado sob nº 225.623, em 10/01/2022. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000009826022R.

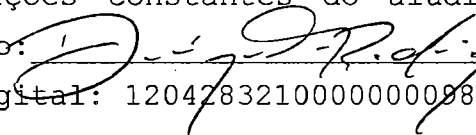
R.04/ 96.549 - Em 19 de janeiro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **CLAUDEMIR MOURA DE OLIVEIRA**, já qualificado, **ALIENOU, 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**, CNPJ/MF nº

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096549-48

matrícula	ficha
96.549	04
	verso

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-SP, no Setor Bancário Sul, lotes 03/04, quadra 04, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$155.520,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH, para aquisição da fração ideal correspondente ao apartamento objetivado (origem dos recursos = SBPE), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE/TR - Tabela PRICE, com juros à taxa anual nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.288,34, com o primeiro vencimento no dia 01/02/2022, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. O valor da garantia fiduciária é de R\$196.000,00 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: 120428321000000000826122P.

Av.05/96.549 - Em 29 de novembro de 2023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

À vista do Instrumento Particular adiante mencionado,

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096549-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

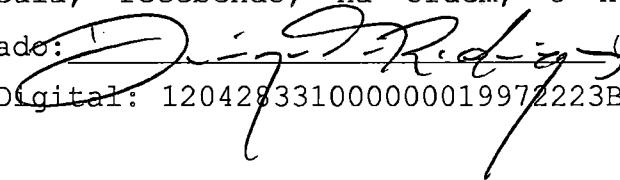
matrícula

ficha

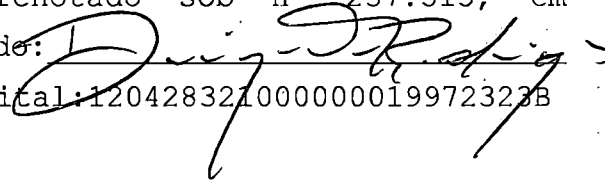
96.549

05

Poá, 29 de Novembro de 2023

procedo a presente averbação para constar que: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº 203, na matrícula nº 86.288, na qual foi registrada sob nº 204, 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 96.549. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000019972223B.

R.06/96.549 - Em 29 de novembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 30/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **CLAUDEMIR MOURA DE OLIVEIRA**, 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\$147.120,49. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.513, em 06/11/2023. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000019972323B

Av.07/96.549 - Em 08 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

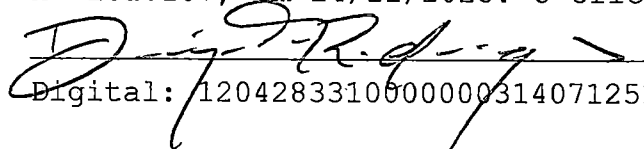
À vista do Requerimento de 24/11/2025, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096549-48

matrícula	ficha
96.549	05
	verso

eletronicamente sob nº IN01402451C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$207.330,06, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 252.157, em 24/11/2025. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000314071251.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **96549**, 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 251.046 em 30/09/2025, 249.000 em 24/06/2025, 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 fê. Poá, 08/12/2025. Assinado Eletronicamente - Donizete Rodrigues - Oficial Delegado.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C300000000314425256

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.