

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 120428.2.0098971-57

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP 148 BL I

matrícula	ficha
98.971	01

Poá, 06 de Agosto de 2024

IMÓVEL: O apartamento nº I-148 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 14º pavimento do BLOCO I- Petrópolis, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", com entrada pela Avenida Dom Pedro II, nº 2.455, no Bairro do Cambery, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, possuindo uma área privativa de 42,680m², uma área de uso comum de 44,532m², totalizando uma área de 87,212m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0006790, coeficiente de proporcionalidade, estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área comum do condomínio, para estacionar um automóvel de porte médio.

CADASTRO MUNICIPAL: 25.0019.0010-000-AM.

PROPRIETÁRIA: RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 28.843.301/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Rua Emílio Mallet, nº 317, Conj. 1602, Vila Gomes Cardim.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.06/45.381, de 19/04/2018, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 10, em 22/04/2020. Selo Digital: 1204283E1000000023013024M.

A Substituta Designada: Jaciara F.B. França
(Jaciara Ferreira Batista França)

Av.01/ 98.971 - Em 28 de maio de 2024 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar o traslado dos seguintes atos da matrícula nº 45.381, ou seja: a) Av.9,

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098971-57

matrícula	ficha
98.971	01
	verso

de 15/03/2019 - À vista do requerimento de 21 de janeiro de 2019, do levantamento de área de APP, assinado pelo técnico agrimensor Carlos Eduardo Poyatos Viza, inscrito no CFT-BR sob nº 261540798-8, acompanhado do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica - TRT nº BR20190020513, procedo a presente averbação para constar que parte do imóvel objeto da presente matrícula é constituída por uma **Área de Preservação Permanente**, a qual possui a seguinte descrição: inicia-se no vértice 1, ponto mais ao norte do terreno, distante 208,065m de um ponto localizado na Avenida Dom Pedro II, o qual encontra-se distante 292,251m da confluência formada com a Rua Joaquim Martins da Silva; deste vértice deflete à direita e segue até o vértice 2, no azimuth de 181°25'01", na extensão de 16,088m; do vértice 2, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 3, no azimuth de 167°49'20", na extensão de 21,612m; do vértice 3 deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 4, no azimuth de 152°35'05", na extensão de 18,192m, confrontando do vértice 1 ao vértice 4, com o Córrego Cambery, e além do mencionado córrego, com o alinhamento da Rua 09 de Julho, com os prédios nºs 2017 e 1935 da Rua 09 de Julho, de propriedade da Distribuidora de Livros Floresta Ltda., ocupada por Camila Kelly da Conceição e Célia Regina Gomes de Mello; do vértice 4, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 5, no azimuth de 156°20'46", na extensão de 12,101m; do vértice 5, deflete à esquerda e segue até o vértice 6, no azimuth de 148°41'23", na extensão de 6,581m, confrontando do vértice 4 ao vértice 6, com o Córrego Cambery, e além do mencionado córrego, com propriedade de Adão Ribeiro, lotes 7

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0098971-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP 148 BL I

matrícula	ficha
98.971	02

Poá, 28 de Maio de 2024

e 8, prédios n°s 421 e 417 da Rua José Conrado do Nascimento, ocupada por Marcelo Eugenio Pereira; do vértice 6 segue em linha reta até encontrar o vértice 7, no azimute de 148°41'23", na extensão de 6,581m, confrontando do vértice 6 ao vértice 7, com o Córrego Cambery e além do córrego, com propriedade de Francisco Ribas e Wanda Tavarone Ribas, lote 6, prédio n° 425 da Rua José Conrado do Nascimento, ocupada por Denise Roldan Jeremeias; do vértice 7, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 8, no azimute de 128°21'41", na extensão de 9,593m, confrontando com o Córrego Cambery, e além do córrego, com propriedade de Jacyra Sebastiana Cortina, Marisa Cortina, Ramon Cortina, Miguel Paulo Cortina, Rosa Maria Cortina de Souza e João Batista de Souza, lote 5, prédio n° 530 da Rua Mariano Rodrigues, ocupada por Jailson José Valdevino da Silva; do vértice 8, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 9, no azimute de 178°28'10", na extensão de 30,000m, confrontando com propriedade de Silvia Aparecida Rizzo Paukoski, Flora Maria Rizzo Francisquetti e Pedro Aparecido Francisquetti, ocupada por Angra de Oliveira Santos; do vértice 9, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 10, no raio de 30,000m, na extensão de 20,468m; do vértice 10, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 11, no azimute de 308°21'41", na extensão de 14,972m; do vértice 11, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 12, o azimute de 328°41'23", na extensão de 11,960m; do vértice 12 segue em linha reta até encontrar o vértice 13, no azimute de 328°41'24", na extensão de 8,588m; do vértice 13, deflete à direita e segue até o vértice 14, no azimute de 336°20'46", na extensão de 13,123m; do vértice 14, deflete à

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098971-57

matrícula	ficha
98.971	02
	verso

esquerda e segue até o vértice 15, no azimute de 332°35'04", na extensão de 21,220m; do vértice 15, deflete à direita e segue até o vértice 16, no azimute de 347°49'20", na extensão de 29,202m; do vértice 16, deflete à direita e segue até o vértice 17, no azimute de 1°25'19", na extensão de 14,331m, confrontando com a área remanescente da presente matrícula; do vértice 17, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 1, ponto inicial da presente descrição, no azimute de 81°20'21", na extensão de 30,469m, confrontando com propriedade de Ursa Vlasic Bajtalo Brabo, Pedro Vlasic Bajtalo e Iara Ribeiro da Silva, ocupada por Arlinda Maria de Jesus Bajtalo, encerrando a área de 3.375,449m²; **b) Av. 11, feita em 16/09/2020** - À vista do Memorial de Incorporação mencionado no R.10, para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL"** esta 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 **c) R.49, feito em 04/08/2021**, por instrumento particular de abertura de crédito e mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com força de escritura pública, datado de 04/05/2021, a proprietária **RPI 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 às futuras **282 (duzentas e oitenta e duas) unidades autônomas - apartamentos**, que

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0098971-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP 148 BL I

matrícula	ficha
98.971	03

Poá, 28 de Maio de 2024

integrarão o **BLOCO I - PETRÓPOLIS** - Térreo: I001, I002, I004, I005, I006, I007, I008; 1º Pavimento: I011, I012, I013, I014, I015, I016, I017, I018; 2º Pavimento: I021, I022, I023, I024, I025, I026, I027, I028; 3º Pavimento: I031, I032, I033, I034, I035, I036, I037, I038; 4º Pavimento: I041, I042, I043, I044, I045, I046, I047, I048; 5º Pavimento: I051, I052, I053, I054, I055, I056, I057, I058; 6º Pavimento: I061, I062, I063, I064, I065, I066, I067, I068; 7º Pavimento: I071, I072, I073, I074, I075, I076, I077, I078; 8º Pavimento: I081, I082, I083, I084, I085, I086, I087, I088; 9º Pavimento: I091, I092, I093, I094, I095, I096, I097, I098; 10º Pavimento: I101, I102, I103, I104, I105, I106, I107, I108; 11º Pavimento: I111, I112, I113, I114, I115, I116, I117, I118; 12º Pavimento: I121, I122, I123, I124, I125, I126, I127, I128; 13º Pavimento: I131, I132, I133, I134, I135, I136, I137, I138; 14º Pavimento: I141, I142, I143, I144, I145, I146, I147, I148; 15º Pavimento: I151, I152, I153, I154, I155, I156, I157, I158; 16º Pavimento: I161, I162, I167, I168; no **BLOCO J - PORTO SEGURO** - Térreo: J001, J002, J003, J004, J005, J007, J008; 1º Pavimento: J011, J012, J013, J014, J015, J016, J017, J018; 2º Pavimento: J021, J022, J023, J024, J025, J026, J027, J028; 3º Pavimento: J031, J032, J033, J034, J035, J036, J037, J038; 4º Pavimento: J041, J042, J043, J044, J045, J046, J047, J048; 5º Pavimento: J051, J052, J053, J054, J055, J056, J057, J058; 6º Pavimento: J061, J062, J063, J064, J065, J066, J067, J068; 7º Pavimento: J071, J072, J073, J074, J075, J076, J077, J078;

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098971-57



matrícula	ficha
98.971	03
	verso

8° Pavimento: J081, J082, J083, J084, J085, J086, J087, J088; 9° Pavimento: J091, J092, J093, J094, J095, J096, J097, J098; 10° Pavimento: J101, J102, J103, J104, J105, J106, J107, J108; 11° Pavimento: J111, J112, J113, J114, J115, J116, J117, J118; 12° Pavimento: J121, J122, J123, J124, J125, J126, J127, J128; 13° Pavimento: J131, J132, J133, J134, J135, J136, J137, J138; 14° Pavimento: J141, J142, J143, J144, J145, J146, J147, J148; 15° Pavimento: J151, J152, J153, J154, J155, J156, J157, J158; 16° Pavimento: J161, J162, J163, J164, J165, J166, J167, J168; 17° Pavimento: J171, J172, J173, J174, J175, J176, J177, J178; 18° Pavimento: J181, J182, J183, J184, J185, J186, J187, J188. do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", no Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, na Avenida Dom Pedro II, nº 2.455, Cambery, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$26.507.828,00, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", que será constituído por 10 blocos de apartamentos designados de "A" a "J", composto de térreo, mais 18 pavimentos e ático, contendo um total de 1.503 unidades autônomas designadas "apartamentos", 1.527 vagas de garagem (incluindo 14 vagas autônomas) e equipamento social, cuja incorporação foi registrada sob nº 10, nesta matrícula. O prazo de carência do financiamento é de ate 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do termino da obra. Expirado o prazo de carência o eventual saldo devedor remanescente, com todos

v



(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0098971-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP 148 BL I

matrícula
98.971

ficha
04

Poá, 28 de Maio de 2024

os encargos a ele inerentes, deverá ser amortizado em até de 36 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 financiamento ora contratado, sendo que as demais liberações somente ocorrerão após o cumprimento do percentual de obra relativo ao valor antecipado. Sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente a 132,00% da taxa média diária do CDI (Certificado de Depósitos Interbancários), divulgada pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, e posicionada no quinto dia útil anterior à data de aplicação da correção. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a contar da data de realização do primeiro desembolso. **Comparece como construtora e fiadora, FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI**, CNPJ/MF nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, sala 03; **comparecem como fiador: LEONARDO NADOLNY NASSOUR**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, RG nº 33.428.615-3-SSP/SP, CPF/MF nº 305.971.898-97, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Emilio Malet nº 317, CJ-1602 - Tatuapé. O valor da garantia hipotecária, para fins do artigo 1.484 do C.C., é de R\$52.746.000,00. As partes contratantes ficaram

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098971-57

matrícula	ficha
98.971	04
	verso

subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:-----
Jaciara F.B.França (Jaciara Ferreira Batista França).
 Selo Digital: 1204283E1000000023013124K.

Av.02/ 98.971 - Em 28 de maio de 2024 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 49, na matrícula nº 45.381, 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: Jaciara F.B.França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000230132244.

R.03/ 98.971 - Em 28 de maio de 2024 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com Força de Escritura Pública, de 15/04/2024, **RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, TRANSMITIU a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado a, **LUCAS BARBOSA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 56.584.793-4-SSP/SP, CPF/MF nº 515.071.348-19, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba-SP, na Rua Dois Irmãos, nº 175, Parque Nossa Senhora Das Graças, pelo valor de R\$264.000,00, sendo R\$59.892,96 referentes a recursos próprios, R\$7.413,47 referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, R\$623,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS, e R\$183.070,57 referentes ao financiamento concedido

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0098971-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP 148 BL I

matrícula	ficha
98.971	05

Poá, 28 de Maio de 2024

pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2024: R\$62.967,35. O título objetivado foi prenotado sob nº 240.797, em 24/04/2024. A Substituta Designada:-----
Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França).
Selo Digital: 1204283210000000230133244.

R.04/ 98.971 - Em 28 de maio de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **LUCAS BARBOSA DA SILVA**, 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\$183.070,57 correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro 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), a ser amortizada no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa anual nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.164,98, com o primeiro vencimento a partir do mês subsequente à contratação, 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\$267.000,00, tendo as partes estabelecido o

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098971-57

matrícula	ficha
98.971	05
	verso

prazo de carência de 15 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: Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França).
Selo Digital: 1204283210000000230134242.

Av.05/98.971 - Em 06 de agosto de 2024 - 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 184, na matrícula nº **45.381**, na qual foi registrada sob nº 185, 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 **98.971**. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues).
Selo Digital: 1204283E10000000024203224G.

R.06/98.971 - Em 06 de agosto de 2024 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 09/07/2024, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foi **ATRIBUÍDO** a **LUCAS BARBOSA DA SILVA**, já qualificado, por vincular-se a fração ideal do terreno por

(continua na ficha 6)

CNM 120428.2.0098971-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matricula

98.971

ficha

06

Poá, 6 de Agosto de 2024

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\$145.564,73. O título objetivado foi prenotado sob nº 242.579, em 19/07/2024. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000242033242

Av.07/98.971 - Em 21 de julho de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 02/07/2025, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado eletronicamente sob nº IN01360271C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$270.888,60, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor Venal 2025: R\$145.429,25. O título objetivado foi prenotado sob nº 249.324, em 10/07/2025. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França) Selo Digital: 120428331000000029553225D.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **n° 98971**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1° 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 encontra prenotado sob n° 247.359 em 01/04/2025, 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 fé. Poá, 21/07/2025. Assinado Eletronicamente - Jaciara Ferreira Batista França - Substituta Designada.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000029565825D

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.