

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 120428.2.0096275-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP D28 BL D

matrícula	ficha
96.275	01

Poá, 24 de Novembro de 2023

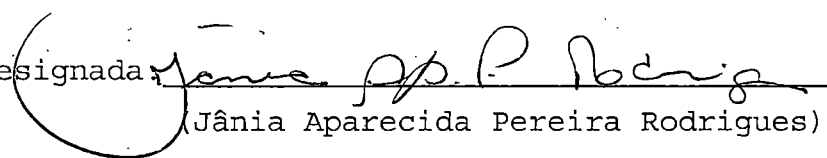
IMÓVEL: O apartamento nº D028 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 2º pavimento do BLOCO D BELÉM, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", com entrada pela Avenida Dom Pedro II, nº 2.455, no Bairro do Cambery, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área privativa 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: 1204283110000000034304209.

A Substituta Designada 
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

Av.01/ 96.275- Em 29 de outubro de 2020 - TRASLADAMENTO.

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096275-94

matrícula	ficha
96.275	01
	verso

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

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096275-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP D28 BL D

matrícula	ficha
96.275	02

Poá, 29 de Outubro de 2020

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 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth de 308°21'41", na extensão de 14,972m; do vértice 11, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 12, o azimuth de

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096275-94

matrícula

96.275

ficha

02

verso

328°41'23", na extensão de 11,960m; do vértice 12 segue em linha reta até encontrar o vértice 13, no azimuth de 328°41'24", na extensão de 8,588m; do vértice 13, deflete à direita e segue até o vértice 14, no azimuth de 336°20'46", na extensão de 13,123m; do vértice 14, deflete à esquerda e segue até o vértice 15, no azimuth de 332°35'04", na extensão de 21,220m; do vértice 15, deflete à direita e segue até o vértice 16, no azimuth de 347°49'20", na extensão de 29,202m; do vértice 16, deflete à direita e segue até o vértice 17, no azimuth 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 azimuth 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 n° 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; e c) R.12, feito em 14/10/2020 - Por instrumento particular de abertura de crédito e mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com força de escritura pública, datado de 28/08/2020, a proprietária RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA,

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096275-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP D28 BL D

matrícula	ficha
96.275	03

Poá, 29 de Outubro de 2020

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 218 (duzentas e dezoito) unidades autônomas - apartamentos, que integrarão o BLOCO "C" - SÃO LUÍS, a saber: C002, C003, C005, C012, C013, C016, C018, C022, C023, C024, C026, C027, C031, C033, C042, C048, C051, C052, C053, C054, C055, C056, C057, C058, C061, C062, C063, C064, C065, C066, C067, C068, C073, C076, C077, C081, C082, C085, C086, C087, C088, C091, C092, C094, C096, C097, C098, C101, C102, C103, C104, C105, C106, C107, C108, C111, C112, C113, C114, C116, C117, C118, C121, C122, C123, C124, C125, C126, C127, C128, C131, C132, C133, C134, C135, C136, C137, C138, C141, C142, C143, C144, C145, C146, C147, C148, C151, C152, C153, C154, C155, C156, C157, C158, C161, C162, C163, C164, C166, C167, C168, C171, C172, C173, C174, C176, C177, C178, C181, C182, C183, C184, C186, C187, C188, o BLOCO "D" - BELÉM, D007, D008, D014, D015, D022, D023, D024, D025, D026, D027, D028, D032, D034, D035, D036, D054, D055, D056, D057, D058, D062, D063, D064, D065, D066, D067, D073, D074, D075, D076, D077, D078, D083, D084, D085, D086, D087, D091, D093, D094, D095, D096, D097, D101, D102, D103, D104, D105, D106, D107, D108, D111, D112, D114, D115, D116, D117, D118, D121, D122, D124, D125, D126, D127, D128, D131, D132, D134, D135, D136, D137, D138, D142, D144, D145, D146, D147, D148, D151, D152, D154, D155, D156, D157, D158, D161, D162, D164, D165, D166, D167, D168, D171, D172, D174, D175, D176, D177, D178, D184, D185, D186 e D187, e 14 vagas

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096275-94

matrícula	ficha
96.275	03
	verso

de garagem autônoma de números: 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297 e 298, 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\$31.236.521,42, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, 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 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 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

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0096275-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
96.275	04

Poá, 29 de Outubro de 2020

Matrícula 45381 - AP D28 BL D

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 data de assinatura do aludido instrumento, quando não houver condições suspensivas. **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\$41.031.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000034305203

AV.02/ 96.275 - Em 29 de outubro de 2020 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 12, 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096275-94

matrícula	ficha
96.275	04
	verso

adiante mencionado. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000034306201

R.03/ 96.275 - Em 29 de outubro de 2020 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 23/09/2020, RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, TRANSMITIU a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a ELIZANGELA DIAS DE LIMA, brasileira, solteira, maior, vendedor de comercio varejista e atacadista, RG nº 56.467.071-6-SSP/SP, CPF/MF nº065.544.839-00, residente e domiciliada em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Nove de Julho, nº1280, Jardim Nove de Julho, pelo valor de R\$186.000,00, sendo R\$68.001,27 referentes a recursos próprios, R\$3.873,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R\$114.125,73 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2020: R\$49.121,00. O título objetivado foi prenotado sob nº 218.169, em 09/10/2020. A Substituta Designada: *Jânia Aparecida Pereira Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000034307201

R.04/ 96.275 - Em 29 de outubro de 2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, ELIZANGELA DIAS DE LIMA, já qualificada, ALIENOU, EM
(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096275-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP D28 BL D

matrícula	ficha
96.275	05

Poá, 29 de Outubro de 2020

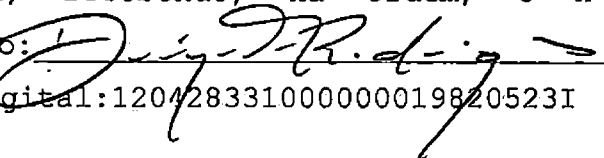
CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, com o escopo de garantir, a dívida de R\$114.125,73, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH e Programa Casa Verde e Amarela, para aquisição da fração ideal correspondente ao apartamento objetivado (origem dos recursos = FGTS/União), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa anual nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$638,08, com o primeiro vencimento no dia 25/10/2020, 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\$192.000,00, 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: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000003430820Z

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096275-94

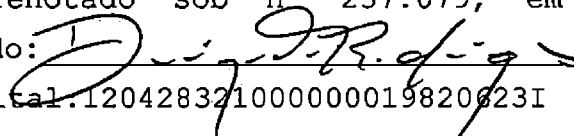
matrícula	ficha
96.275	05 verso

Av.05/96.275 - Em 24 de novembro 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 148, na matrícula nº 45.381, na qual foi registrada sob nº 149, nesta data, a Instituição e Especificação Parcial do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 96.275. O Oficial Delegado: 

(Donzete Rodrigues).Selo Digital:120428331000000019820523I

R.06/96.275 - Em 24 de novembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 06/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **ELIZANGELA DIAS DE LIMA**, já qualificada, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ela 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\$142.261,31. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.079, em 10/10/2023. O Oficial Delegado: 

(Donizete Rodrigues).Selo Digital:120428321000000019820623I

Av.07/96.275 - Em 16 de março de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

(continua na ficha 6)

CNM 120428.2.0096275-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

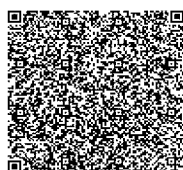
matrícula	ficha
96.275	06

Poá, 16 de Março de 2026

À vista do Requerimento de 05/03/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01495195C, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$203.878,80, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 253.981, em 06/03/2026. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310 00000032627426L.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **96275**, 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 252.757 em 23/12/2025, 252.209 em 26/11/2025, 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, 16/03/2026. 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:
1204283C30000000326523262

EMOLUMENTOS: R\$ 45,88
ESTADO: R\$ 13,04
SEC. FAZENDA: R\$ 8,92
REG. CIVIL: R\$ 2,41
T.J.: R\$ 3,15
MP: R\$ 2,20
ISSQN: R\$ 2,29
TOTAL: R\$ 77,89
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.