



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 252922
Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS nº. 12.042-8)

matrícula

ficha

88.101

01

Poá, 23

de março

de 2020

M.82.871 - Apto 233 / Torre B

IMÓVEL: O apartamento nº 233 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 3º Pavimento, da TORRE B, do empreendimento denominado "VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE", com entrada pela Avenida Dom Pedro II, s/nº, na Vila Romanópolis, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo uma área real privativa de 55,390m², área real comum de 37,265m², área de garagem 9,900m², área total de 102,555m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,005614; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, determinada simples, localizada no andar térreo do empreendimento, para estacionamento de um veículo de pequeno e médio porte.

CADASTRO MUNICIPAL: 21.0043.0155-000-AM.

PROPRIETÁRIA: VEREDAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 27.561.817/0001-95, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Avenida Dom Pedro II, nº 824, Vila Romanópolis.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.07/82.871, de 05/07/2017, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 08, em 31/07/2017.

A Substituta Designada *Jânia Aparecida Pereira Rodrigues*
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

Av.01/ 88.101 - Em 24 de maio de 2018 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que conforme se verifica da averbação nº 11, feita em 22/02/2018, na

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSTG8-GD9DF-EWPDN-5XTB4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 252922
Página 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSTG8-GD9DF-EWPDN-5XTB4>

matrícula	ficha
88.101	01
	verso

matrícula nº 82.871, deste R.I., à vista do Termo de Patrimônio de Afetação, firmado em 14/02/2018, pela proprietária **VEREDAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento "**VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE**" 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. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

R.02/ 88.101 - Em 24 de maio de 2018 - **VENDA E COMPRA**.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 20/04/2018, **VEREDAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **VALMIR ALVES DE ANDRADE**, brasileiro, mecânico, RG nº 23.308.061-2-SSP/SP, CPF/MF nº 162.934.508-33, e sua mulher **SILVANA ALVES DE ANDRADE**, brasileira, consultora, RG nº 29.538.149-8-SSP/SP, CPF/MF nº 274.407.908-12, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Gaspar Dias de Ataíde, nº 12, casa 3, Lajeado, pelo valor de R\$215.000,00, sendo R\$3.000,00 referentes a recursos próprios, R\$52.748,18 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, e R\$159.251,82 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2018: R\$77.119,45. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

(continua na ficha 02)

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 252922
Página 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS nº. 12.042-8)

matricula

ficha

88.101

02

Poá, 24 de maio de 2018

M.82.871 - Apto 233 / Torre B

R.03/ 88.101 - Em 24 de maio de 2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 02, VALMIR ALVES DE ANDRADE e sua mulher SILVANA ALVES DE ANDRADE, já qualificados, ALIENAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, 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 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 03/04, com o escopo de garantir, uma dívida de R\$159.251,82, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = FGTS), 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 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.211,51, com o primeiro vencimento no dia 21/05/2018, 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\$215.000,00, 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 título objetivado foi prenotado sob nº 207.784, em 17/05/2018. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSTG8-GD9DF-EWPDN-5XTB4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 252922
Página 4

matrícula
88.101

ficha
02
verso

Av.04/88.101 - Em 23 de março de 2020 - 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 57, na matrícula nº 82.871, na qual foi registrada sob nº 58, nesta data, a Instituição e Especificação de Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 88.101. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000015711205.

R.05/88.101 - Em 23 de março de 2020 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 15/01/2020, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram ATRIBUÍDOS à VALMIR ALVES DE ANDRADE e sua mulher SILVANA ALVES DE ANDRADE, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles adquirida, conforme o registro nº 02, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$100.517,24 O título objetivado foi prenotado sob nº 216.096, em 06/03/2020. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000015712205.

(continua na ficha 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSTG8-GD9DF-EWPDN-5XTB4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 252922
Página 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
88.101	03

Poá, 8 de Novembro de 2021

Av.06/88.101 - Em 08 de novembro de 2021 - EX-OFFÍCIO.

Procedo a presente averbação "ex-officio", nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, à vista do registro nº 58, feito na matrícula nº 82.871, deste R.I., referente a instituição e Especificação de Condomínio, para constar, que o empreendimento denominado "**VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE**", possui entrada pela **Avenida Dom Pedro II, nº 824**. O título objetivado foi prenotado sob nº 224.512, em 08/11/2021. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000008764121M.

Av.07/88.101 - Em 19 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 08/12/2025, protocolado eletronicamente sob nº IN01411350C, 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\$218.944,61, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 252.922, em 07/01/2026. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000318569266.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSTG8-GD9DF-EWPDN-5XTB4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 88.101**, 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 250.692 em 11/09/2025, 249.287 em 07/07/2025, 242.374 em 11/07/2024, 231.545 em 16/12/2022, 229.895 em 14/09/2022, 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, 19/01/2026. Assinado Eletronicamente - Substituta Designada.

Para verificar a autenticidade do
documento, acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000031877426R

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.