

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 120428.2.0098902-70

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

98.902

01

Poá, 6 de Agosto de 2024

Matrícula 45381 - AP 63 BL I

IMÓVEL: O apartamento nº 63 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 6º 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, possuindo uma área privativa de 40,840m², uma área de uso comum de 43,944m², totalizando uma área de 84,784m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0006570, 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: 120428311000000015572023V.

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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098902-70

matrícula	ficha
98.902	01
	verso

Av.01/ 98.902 - Em 13 de março de 2023 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar o traslado 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

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0098902-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula

98.902

ficha

02

Poá, 13 de Março de 2023

Matrícula 45381 - AP 63 B.I. I

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 e 8, prédios nºs 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 nº 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 nº 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098902-70

matrícula	ficha
98.902	02
	verso

à direita e segue até encontrar o vértice 12, o azimuth de 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 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

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0098902-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matricula

98.902

ficha

03

Poá, 13 de Março

de 2023

Matrícula 45381 - AP 63 BL I

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 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,

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098902-70

matrícula	ficha
98.902	03
	verso

J025, J026, J027, J028; 3° Pavimento: J031, J032, J033, J034, J035, J036, J037, J038; 4° Pavimento: J041, J042, J043, J044, J045, J046, J047, J048; 5° Pavimento: J051, J052, J053, J054, J055, J056, J057, J058; 6° Pavimento: J061, J062, J063, J064, J065, J066, J067, J068; 7° Pavimento: J071, J072, J073, J074, J075, J076, J077, J078; 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

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0098902-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

98.902

04

Poá, 13 de Março

de 2023

Matrícula 45381 - AP 63 BL I

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 até 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 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 1,32,00% 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/ME nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP,

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098902-70

matrícula	ficha
98.902	04
	verso

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 subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada: Jaciara F. B. França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331000000015572123P.

Av.02/ 98.902 - Em 13 de março de 2023 - 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: 120428331000000015572223N.

R.03/ 98.902 - Em 13 de março de 2023 - VENDA E COMPRA.
 Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 10/02/2023, **RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado a

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0098902-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

98.902

05

Poá, 13 de Março de 2023

Matrícula 45381 - AP 63 BL 1

RAFAEL DOS SANTOS MENEZES, brasileiro, solteiro, maior, estivador carregador embalador e assemelhados, RG nº 38.327.852-1-SSP/SP, CPF/MF nº 838.647.255-34, residente e domiciliado em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Stelio Machado Loureiro, nº 121, Cs 3, Vila Romanópolis, pelo valor de R\$204.900,00, sendo R\$40.564,78 referentes a recursos próprios, R\$28.224,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R\$13.000,00 referentes aos recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e R\$123.111,22 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2023: R\$57.302,31. O título objetivado foi prenotado sob nº 232.673, em 01/03/2023. A Substituta Designada: Jaciara Ferreira Batista França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428321000000015572323N.

R.04/ 98.902 - Em 13 de março de 2023. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **RAFAEL DOS SANTOS MENEZES**, 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 4, Lotes 3 e 4, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$123.111,22 correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Casa Verde e Amarela, para aquisição da fração ideal do terreno correspondente ao

(continua no verso)

CNM 120428.2.0098902-70

matrícula	ficha
98.902	05
	verso

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 4,5000% e efetiva de 4,5939%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$662,95, com o primeiro vencimento no dia 13/03/2023, 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\$245.000,00, 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: Jaciara F.B. Batista França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428321000000015572423L.

Av.05/98.902 - 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

(continua na ficha 6)

CNM 120428.2.0098902-70

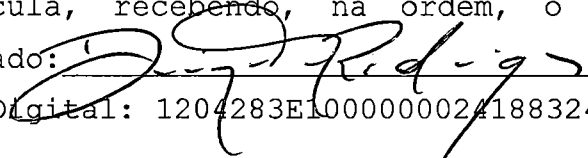
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

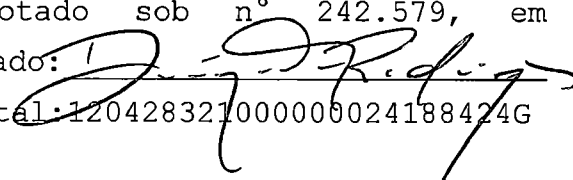
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
98.902	06

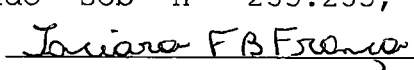
Poá, 6 de Agosto de 2024

matrícula, recebendo, na ordem, o nº 98.902. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283E1000000024188324U.

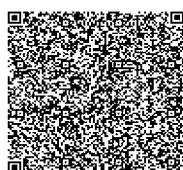
R.06/98.902 - Em 06 de agosto de 2024 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

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 **RAFAEL DOS SANTOS MENEZES**, já qualificado, por vincular-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\$140.848,35. O título objetivado foi prenotado sob nº 242.579, em 19/07/2024. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000024188424G

Av.07/98.902 - Em 06 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 26/01/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01475146C, 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\$255.373,81, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 253.253, em 27/01/2026. A Substituta Designada:  (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331000000032154026V.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **98902**, 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 encontram prenotados sob n°s 252.015 em 14/11/2025, 251.572 em 24/10/2025, 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 fê. Poá, 06/02/2026. 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:
1204283C30000000321722265

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.