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 120428.2.0096174-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.174	01

Poá, 24 de Novembro de 2023

Matrícula 45381 - AP C85 BL C

IMÓVEL: O apartamento **nº C085 (EM CONSTRUÇÃO)**, localizado no **8º pavimento** do **BLOCO C-SÃO LUÍS**, 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 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: 1204283110000000035066204.

A Substituta Designada:
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

Av.01/ 96.174 - Em 05 de novembro de 2020 - TRASLADAMENTO.
Procedo a presente averbação para constar o trasladamento

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096174-09

matrícula 96.174 | ficha 01 verso

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 confuência formada com a Rua Joaquim Martins da Silva; deste vértice deflete à direita e segue até o vértice 2, no azimute de 181°25'01", na extensão de 16,088m; do vértice 2, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 3, no azimute de 167°49'20", na extensão de 21,612m; do vértice 3 deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 4, no azimute 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 azimute de 156°20'46", na extensão de 12,101m; do vértice 5, deflete à esquerda e segue até o vértice 6, no azimute de 148°41'23", na extensão de 6,581m,

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096174-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.174	02

Poá, 5 de Novembro de 2020

Matrícula 45381 - AP C85 BL C

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 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096174-09

matrícula 96.174 | ficha 02 verso

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 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 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**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**,

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096174-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.174	03

Poá, 5 de Novembro de 2020

Matrícula 45381 - AP C85 BL C

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 de garagem autônoma de números: 285, 286, 287, 288, 289,

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096174-09

matrícula	ficha
96.174	03 verso

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 condominio **"RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL"**, que será constituido 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 base nos índices de remuneração básica aplicada às contas

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0096174-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula 96.174 | ficha 04

Poá, 5 de Novembro de 2020

Matrícula 45381 - AP C85 BL C

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). Selo Digital: 1204283310000000003506720Y

AV.02/ 96.174 - Em 05 de novembro 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 adiante mencionado. A Substituta Designada:----------
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000003506820W

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096174-09

matrícula	ficha
96.174	04 verso

R.03/ 96.174 - Em 05 de novembro 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 **FABIO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 47.399.952-SSP/SP, CPF/MF nº 402.574.788-09, residente e domiciliado em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Danilo Martins Pereira, nº97, Jardim Amalfi, e **ALESSANDRA TORRES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG nº 47.271.746-7-SSP/SP, CPF/MF nº 426.678.638-79, residente e domiciliada em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Maria das Graças da Silva Travassos, nº36, CDHU Fazenda Itajuíbe, pelo valor de R$185.000,00, sendo R$32.806,43 referentes a recursos próprios, R$13.043,86 referentes a recursos da conta vinculada de FGTS e R$139.149,71 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2020: R$47.021,48. O título objetivado foi prenotado sob nº 218.373, em 23/10/2020. A Substituta Designada: Jania A.P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000003506920W

R.04/ 96.174 - Em 05 de novembro de 2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, **FABIO DOS SANTOS** e **ALESSANDRA TORRES DA SILVA**, já qualificados, **ALIEARAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096174-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.174	05

Poá, 5 de Novembro de 2020

Matrícula 45381 - AP C85 BL C

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$139.149,71, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH e do 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 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R$1.040,65, 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$185.000,00, 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: Jania Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000003507020D

Av.05/96.174 - 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096174-09

matrícula	ficha
96.174	05 verso

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 **96.174**. O Oficial Delegado: _____ (Donzete Rodrigues).Selo Digital:1204283310000000197966523Z

R.06/96.174 - **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 **1) FABIO DOS SANTOS**, e **2) ALESSANDRA TORRES DA SILVA**, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles 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$137.651,96. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.079, em 10/10/2023. O Oficial Delegado: _____ (Donizete Rodrigues).Selo Digital:1204283210000000197966523Z

Av.07/96.174 - Em 13 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 03/02/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01357361C, e nos termos do artigo

(continua na ficha 6)

CNM 120428.2.0096174-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.174	06

Poá, 13 de Fevereiro de 2026

26 § 7°, da Lei n° 9.514/97, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R$196.445,70, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob n° 253.399, em 04/02/2026. A Substituta Designada: Jaciara F B França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000322522 26S.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **n° 96174**, 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 248.066 em 13/05/2025, 247.240 em 27/03/2025, 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, 13/02/2026. 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: 1204283C3000000032269826N

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.