

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 120428.2.0090939-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS nº. 12.042-8)

matrícula

90.939

ficha

01

Poá, 24 de novembro de 2020

M.84.241 - Apto 1105 / Bloco Único

IMÓVEL: O apartamento nº 1105 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 11º Pavimento do BLOCO ÚNICO, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL NOW FAMILY HOME", com entrada pela Rua João Peckny, s/nº no Bairro denominado Sítio Góes, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo a área privativa coberta de 52,500m², área comum coberta de 9,962m², área comum descoberta de 29,079m², área comum total de 39,041m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0054681, coeficiente de proporcionalidade de 0,0054681; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, numerada apenas para efeito de identificação, para estacionar um automóvel de tamanho médio.

CADASTRO MUNICIPAL: 43213.62.85.0066.00.000-AM.

PROPRIETÁRIA: TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ/MF nº 18.279.530/0001-86, com sede em São Paulo-SP, na Rua Itapeva, nº 26, conjunto 701, 702, 708, 709 e 710, Bela Vista.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.03/84.241, de 26/06/2017, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 04, em 17/08/2017, retificada conforme averbação nº 07, de 17/08/2018.

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

Av.01/ 90.939 - Em 18 de fevereiro de 2019 - TRASLADAMENTO. Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob nº 06, em 29/01/2018, na matrícula 84.241, deste R.I., à vista do termo de patrimônio

(continua no verso)

CNM 120428.2.0090939-97

matrícula	ficha
90.939	01
	verso

de afetação, firmado em 21/01/2018 pela proprietária **TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOW FAMILY HOME"** 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; e b) conforme se verifica do registro feito sob nº 08, em 15/01/2019, na matrícula 84.241, deste R.I., por instrumento particular com força de escritura pública de 26/09/2018, **TORRE 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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, às futuras unidades que totalizarão 180 unidades autônomas que integrarão o empreendimento residencial denominado "Residencial Now Family Home", para garantir uma operação de crédito no valor de R\$4.943.577,36, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL NOW FAMILY HOME"**, cuja incorporação foi registrada sob nº 4, na referida matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento, para o término da obra. 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

(continua na ficha 02)

CNM 120428.2.0090939-97

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
90.939	02

Poá, 18 de fevereiro de 2019

M.84.241 - Apto 1105 / Bloco Único

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 a comprovação da aplicação, em obras no empreendimento, do valor antecipado. Durante o prazo de construção e legalização do referido empreendimento, serão devidos, mensalmente sobre o saldo devedor apurado, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescido de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada à contas vinculadas do FGTS, vigentes na data de aniversário do instrumento em apreço. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses, definido no cronograma físico-financeiro, contado à partir da data de assinatura do instrumento em apreço, quando houver cláusulas suspensivas ou da data de aniversário do referido instrumento, subsequente ao cumprimento das condições suspensivas. Comparece como fiadora: **TORRES ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF nº 05.892.382/0001-29, com sede em São Paulo-SP, na Rua Itapeva, nº 26, Bela Vista, conjuntos 701, 702, 708, 709 e 710. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$41.400.000,00. 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: 120428331NI000007990ML19S

Av.02/ 90.939 - Em 18 de fevereiro de 2019 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 08, na matrícula nº 84.241, deste R.I., mencionada na averbação

(continua no verso)

CNM 120428.2.0090939-97

matrícula

90.939

ficha

02

verso

n° 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 (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital:120428331PX000007991PE19J

R.03/ 90.939 - Em 18 de fevereiro de 2019 - **VENDA E COMPRA.**

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 19/12/2018, **TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, TRANSMITIU fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **RAFAEL VARJAO DIAS**, brasileiro, solteiro, maior, operador de máquinas e aparelhos prod. indust., RG n° 48.090.273-2-SSP/SP, CPF/MF n° 398.392.118-38, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Dionisio Erba, n° 26-A, Jardim Fanganiello, pelo valor de R\$230.000,00, sendo R\$81.496,18 referentes a recursos próprios, R\$3.503,82 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, R\$1.774,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R\$143.226,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2019: R\$57.930,62. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital:120428321QB000007992PC197

R.04/ 90.939 - Em 18 de fevereiro de 2019 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo instrumento particular mencionado no registro n° 03, **RAFAEL VARJAO DIAS**, já qualificado, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, fração ideal correspondente ao apartamento

(continua na ficha 03)

CNM 120428.2.0090939-97

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

90.939

03

Poá, 18 de fevereiro de 2019

M.84.241 - Apto 1105 / Bloco Único

objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22^{os} 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, uma dívida de R\$143.226,00, 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 6,5000% e efetiva de 6,6971%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$936,39, com o primeiro vencimento no dia 18/01/2019, 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\$230.000,00, 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 210.962 em 21/01/2019. A Substituta Designada Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321EJ000007993SY19A

Av.05/90.939 - Em 24 de novembro de 2020 - 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 120428.2.0090939-97

matrícula	ficha
90.939	03
	verso

apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº 56, na matrícula nº 84.241, na qual foi registrada sob nº 57, 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 90.939. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000004161920P.

Av.06/90.939 - Em 24 de novembro de 2020 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 24/09/2020, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram ATRIBUÍDOS a RAFAEL VARJAO DIAS, já qualificado, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ele adquirida, 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\$110.676,30. O título objetivado foi prenotado sob nº 218.324, em 21/10/2020. A Substituta Designada:-----
Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000004181520V.

Av.07/90.939 - Em 05 de abril de 2023 - EX-OFFÍCIO.

Procedo a presente averbação "ex-officio", nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/77, à vista do Instrumento Particular de Instituição

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0090939-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
90.939	04

Poá, 5 de Abril de 2023

e Especificação de Condomínio firmado em 24/09/2020, mencionado no registro nº 57, da matrícula nº 84.241, deste R.I., para constar, corretamente, que o empreendimento denominado "Residencial Now Family Home", possui, entrada pela Rua João Peckny, nº 120, o que deixou de constar na presente matrícula. A Substituta Designada:-----

Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França).
Selo Digital: 120428331000000015996223B.

Av.08/90.939 - Em 27 de agosto de 2025 - CASAMENTO.

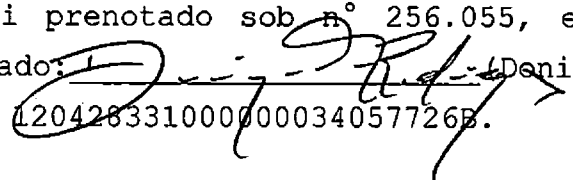
À vista do Requerimento de 12/08/2025, e da Certidão de Casamento extraída da matrícula nº 117630.01.55.2021.00104.157.0030724-43, expedida em 25/04/2025, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas do Município e Comarca de Ferraz de Vasconcelos-SP, procedo a presente averbação para constar que **RAFAEL VARJÃO DIAS**, contraiu matrimônio, em 23/01/2021, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **BIANCA DE LIMA**, identificada pelo RG nº 48.389.312-2-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF nº 424.339.258-78, passando ela a assinar **BIANCA LIMA DIAS**. O título objetivado foi prenotado sob nº 250.002, em 12/08/2025. A Substituta Designada: Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000299821256.

(continua no verso)

CNM 120428.2.0090939-97

matrícula	ficha
90.939	04
	verso

Av.09/90.939 - Em 24 de junho de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 15/06/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01549718C, 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\$245.796,98, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. O título objetivado foi prenotado sob nº 256.055, em 15/06/2026. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000034057726B.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **90939**, 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 254.662 em 13/04/2026, 253.880 em 02/03/2026, 245.179 em 25/11/2024, 239.095 em 05/02/2024, 238.623 em 05/01/2024, 236.996 em 04/10/2023, 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, 24/06/2026. Assinado Eletronicamente - Donizete Rodrigues - Oficial Delegado.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000034066526U

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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QDGYA-YXSFD-Z33M4-SUD27

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

DONIZETE RODRIGUES (CPF 518.816.836-72)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QDGYA-YXSFD-Z33M4-SUD27>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>