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 120428.2.0100772-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 01 |

Poá, 05 de Março de 2025

Matrícula 86756 - AP 204 BL 25

**IMÓVEL:** O apartamento **nº 204 (EM CONSTRUÇÃO)**, localizado no **02º Pavimento**, do **BLOCO 25**, do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO SÃO PEDRO"**, com entrada pela Rua União, nº 510, Área 01, em perímetro urbano deste Município Poá-SP, possuindo uma área privativa coberta de 44,2800m2, uma área de uso comum de 46,8110m2, uma área de uso comum descoberta de 12,5000m2 (vaga de garagem), totalizando uma área de 103,5910m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,001911937, e cota de terreno de 65,2062m2; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem coletiva e descoberta, identificada pelo **nº 180**, para estacionar um automóvel de tamanho adequando à respectiva vaga.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 43211.34.02.1745.00-000-AM.

**PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 37.563.880/0001-14, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ermano Marchetti, nº 1435, 12º Andar, Sala 01, Água Branca.

**REGISTRO DE AQUISIÇÃO:** R.02/86.756, em 26 de maio de 2022, deste R.I. de Poá-SP, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 04, em 22/06/2022. Selo Digital: 1204283E10000000229127242.

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

**Av.01/ 100.772 - Em 22 de maio de 2024 - TRASLADAMENTO.** Procedo a presente averbação para constar o trasladamento dos seguintes atos da matrícula nº **86.756** ou seja: **a) Av.3, de 22/06/2022 -** À vista do memorial descritivo e da planta

**(continua no verso)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

**CNM 120428.2.0100772-86**

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 01 verso |

assinados pela Engenheira Cartógrafa Kelly Cristina de Sousa, devidamente inscrita no CREA/SP sob nº 5062449848-SP, acompanhados da ART nº 28027230220888973, procedo a presente averbação para constar que parte do imóvel objeto da presente matrícula é constituída por uma **Área de Preservação Permanente**, situada na Rua União, fundos com a Rua Uruana, na Fazenda Aracaré, em perímetro urbano deste Município de Poá, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto V13 situado no alinhamento da Rua Uruana, distante 109,59m do ponto 9E; daí, segue em linha reta com azimute 89°13'17", por uma distância de 17,88m, até encontrar o ponto 10; daí, deflete levemente à direita e segue em linha reta com azimute 89°23'06", por uma distância de 9,98m, até encontrar o ponto 11, confrontando do ponto 9E ao ponto 11 com a Rua Uruana; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 177°58' 36", por uma distância de 5,58m, confrontando com a Área 07, até encontrar o ponto 15; daí, segue em linha reta com azimute 177°58'36", por uma distância de 29,00m, até encontrar o ponto 16, confrontando do ponto 15 ao ponto 16, com o prédio nº 1.441 da Avenida Vital Brasil, de propriedade de Carlos Ribeiro da Cruz e sua mulher Laura Ribeiro da Cruz; daí, segue em linha reta com azimute 177°58'36", por uma distância de 11,80m, confrontando com o prédio nº 1.413 da Avenida Vital Brasil, de propriedade de Gabriel Eneas Ximenes, Armando Ostler e Maria da Luz de Freitas, até encontrar o ponto 17; daí, segue em linha reta com azimute 177°58'36", por uma distância de 13,00m, confrontando com os prédios nºs 1.401 e 1.399 da Avenida Vital Brasil, de propriedade de Gabriel Eneas Ximenes, Armando Ostler e Maria da Luz de Freitas, ocupado por Álvaro Ribeiro, até encontrar o ponto 18; daí, segue em linha reta com azimute

**(continua na ficha 2)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

CNM 120428.2.0100772-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 02 |

Poá, 22 de Maio de 2024

Matrícula 86756 - AP 204 BL 25

177°58'36", por uma distância de 10,90m, confrontando com o prédio nº 1.391, da Avenida Vital Brasil, de propriedade de Gabriel Eneas Ximenes, Armando Ostler e Maria da Luz de Freitas, ocupado por Luciano Cesar Santiago, até encontrar o ponto 19; daí, segue em linha reta com azimute 177°58'36", por uma distância de 21,13m, confrontando com o prédio nº 1.365 da Avenida Vital Brasil, de propriedade de Vimac Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupado por Paulo Cesar Garcia Lorca, até encontrar o ponto 20; daí, deflete à direita e segue em linha reta com azimute 237°06'45" por uma distância de 94,04m, confrontando com o imóvel que faz frente para a Rua Alasca, de propriedade de Roberto Alcantarilla e sua mulher Ines Alcantarilla, até encontrar o ponto 21; daí, deflete à direita e segue em linha reta com azimute 308°23'21", por uma distância de 2,81m, confrontando com o prédio nº 450, da Rua União, de propriedade de Nair Romão, até encontrar o ponto V1; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 030°07'23", por uma distância de 4,52m, até encontrar o ponto V2; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 033°29'43", por uma distância de 18,67m, até encontrar o ponto V3; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 040°27'28", por uma distância de 6,80m, até encontrar o ponto V4; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta com azimute 357°47'53", por uma distância de 6,47m, até encontrar o ponto V5; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 024°16'32", por uma distância de 27,29m, até encontrar o ponto V6; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 067°04'30", por uma distância de 15,15m, até encontrar o ponto V7; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta com azimute 022°31'25", por uma distância de 1,68m, até

V

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

**CNM 120428.2.0100772-86**

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 02 verso |

encontrar o ponto V8; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta com azimute 348°49'21", por uma distância de 12,80m, até encontrar o ponto V9; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 012°29'54", por uma distância de 16,04m, até encontrar o ponto V10; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta com azimute 000°28'39", por uma distância de 13,41m, até encontrar o ponto V11; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 002°29'44", por uma distância de 18,10m, até encontrar o ponto V12; daí, deflete a direita e segue em linha reta com azimute 005°13'21", por uma distância de 11,51m, até encontrar o ponto V13, confrontando do ponto V1 ao ponto V16, com o interior da Área 1, objeto da presente matrícula, encerrando a área de 4.259,58m2; **b) Av. 05, feita em 22/06/2022 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** À vista do requerimento firmado em 06/05/2022 e dos documentos mencionados no registro nº 04, firmado pela proprietária **MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do condomínio **"SÃO PEDRO"** 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 **c) R.130, feito em 12/04/2024 - HIPOTECA.** Por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção ou requalificação de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Força de Escritura Pública, datado de 28/02/2024, protocolado eletronicamente sob nº AC003422159, a proprietária **MRV XC INCORPORAÇÕES 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

**(continua na ficha 3)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

CNM 120428.2.0100772-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 03 |

Poá, 22 de Maio de 2024

Matrícula 86756 - AP 204 BL 25

3 e 4, a fração ideal correspondente ao terreno e **as futuras unidades autônomas que totalizarão 80 (Oitenta) apartamentos**, que integrarão os ***BLOCOS, 19, 20, 25 e 26***, do empreendimento residencial denominado **"SÃO PEDRO"**, situado neste Município de Poá-SP, com entrada pela Rua União, nº 510, Área 01, para garantir uma operação de crédito no valor de **R$11.415.745,10** oriundos de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviça - FGTS, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio residencial **"SÃO PEDRO"**, que será composto de **520 unidades residenciais**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 04, 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, e definido no Cronograma Fisico Financeiro e de Desembolso, 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 vinculadas do FGTS, vigentes na data de aniversário do contrato. Sistema de Amortização Constante - SAC. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da celebração e assinatura do aludido instrumento, quando não

**(continua no verso)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

CNM 120428.2.0100772-86

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 03 verso |

houver condições suspensivas. **Comparece como fiadora e construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, CNPJ/MF n°08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mário Werneck, n°621, 1° andar, Bairro Estoril. O valor da garantia hipotecária, para fins do artigo 1.484 do C.C., é de R$20.392.000,00. 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: 1204283E10000000229128240.

---

**Av.02/ 100.772 - Em 22 de maio de 2024 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.**

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob n° 130, na matrícula n° 86.756, deste R.I., mencionada na averbação 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:---------- Jaciara F.B.França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000229129 24K.

---

**R.03/100.772 - Em 22 de maio de 2024 - VENDA E COMPRA.**

Por Instrumento Particular de Venda e Compra com Força de Escritura Pública de 19/04/2024, **MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado a **JOAO VICTOR DOS SANTOS SANTANA**, brasileiro, proprietário de microempresa, RG n° 38.146.363.1-SSP/SP, CPF/MF n° 513.027.548-90, e sua mulher **PAMELA BARBOSA DOS SANTOS**, brasileira, agente

**(continua na ficha 4)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

CNM 120428.2.0100772-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula 100.772 | ficha 04

Poá, 22 de Maio de 2024

Matrícula 86756 - AP 204 BL 25

adiministrativa, RG nº 38.975.953-3-SSP/SP, CPF/MF nº 565.036.658-65, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Itaquaquecetuba-SP, na Rua Santo Antonio, nº 57, Pedreira, pelo valor de R$234.000,00, sendo R$59.305,70 referentes a recursos próprios, R$2.057,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R$172.637,30 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2024: R$59.657,51. O título objetivado foi prenotado sob nº 241.015, em 08/05/2024. A Substituta Designada:----------
Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283210000000229130243.

**R.04/100.772 - Em 22 de maio de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **JOÃO VICTOR DOS SANTOS SANTANA** e sua mulher **PAMELA BARBOSA DOS SANTOS**, já qualificados, **ALIENARAM, 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 Brasilia-DF, no Setor Bancario Sul, Quadra 04, Lotes 03 e 04, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R$172.637,30, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para aquisição da fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado (origem dos recursos = FGTS/União), a ser amortizada no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas

**(continua no verso)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

CNM 120428.2.0100772-86

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 04 verso |

pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa anual nominal de 7,00% e efetiva de 7,2290%, sendo o encargo mensal total inicial de R$1.160,08, com o primeiro vencimento no dia 19/05/2024, 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$254.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 15 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. França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283210000000229131241. .

---

**Av.05/100.772 - Em 05 de março de 2025 - 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 167, na matrícula nº **86.756**, na qual foi registrada sob nº 168, nesta data, a Instituição e Especificação do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº **100.772**. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283E100000002749892 55.

**(continua na ficha 5)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

CNM 120428.2.0100772-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 100.772 | 05 |

Poá, 5 de Março de 2025

**R.06/100.772 - Em 05 de março de 2025 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.**

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 11/02/2025, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **JOÃO VICTOR DOS SANTOS SANTANA** e sua mulher **PAMELA BARBOSA DOS SANTOS**, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles adquiridos 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$125.855,18. O título objetivado foi prenotado sob nº 245.974, em 14/01/2025. O Oficial Delegado:----------

(Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000027499025A.

---

**Av.07/100.772 - Em 01 de outubro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.**

À vista do Requerimento de 21/09/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01611107C, 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$262.886,72, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 258.101, em 22/09/2026. A Substituta Designada:----------

(Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000356588260.

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.

**CERTIFICA MAIS,** que a presente reprodução da matrícula **nº 100772,** 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 encontra prenotado sob nº 255.778 em 29/05/2026, 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, 01/10/2026. 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:
1204283C3000000035677526J

| | |
|---|---|
| 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: 5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL

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/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GZA4-Q9MV2-WPAYS-8HGGL.