

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 120428.2.0088162-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
(Código CNS nº. 12.042-8)

M.82.871 - Apto 2108 / Torre B

matrícula	ficha
88.162	01

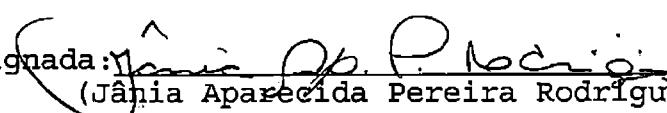
Poá, 23 de março de 2020

IMÓVEL: O apartamento nº 2108 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 10º 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 51,580m², área real comum de 34,746m², área de garagem 9,900m², área total de 96,226m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,005234; 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)

Av.01/ 88.162 - Em 20 de agosto de 2018 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) conforme se

(continua no verso)

CNM 120428.2.0088162-86

matrícula	ficha
88.162	01
	verso

verifica da averbação nº 11, feita em 22/02/2018, na 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 e b) conforme se verifica do registro feito sob nº 16, feito em 03/04/2018, na matrícula nº 82.871, deste R.I., por instrumento particular com força de escritura pública de 23/02/2018, a proprietária VEREDAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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, frações ideais correspondentes ao terreno e os futuros apartamentos nºs 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258, 261, 262, 264, 265, 266, 267, 268, 271, 272, 274, 275, 276, 277, 278, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 288, 291, 292, 294, 295, 296, 297, 298, 2101, 2102, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2111, 2112, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2121, 2122, 2124, 2125, 2126, 2127 e 2128, da Torre B, que integram o empreendimento denominado "VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE", para garantir uma operação de crédito no valor de R\$7.307.133,26, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado

(continua na ficha 02)

CNM 120428.2.0088162-86

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

88.162

02

Poá, 20 de agosto de 2018

M.82.871 - Apto 2108 / Torre B

"VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE", cuja incorporação foi registrada sob nº 08, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses (Sistema de Amortização Constante - SAC) 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 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 a partir da data de assinatura do instrumento em apreço, ou quando houver cláusulas suspensivas, a partir da data do primeiro desembolso financeiro. Comparece como devedora VEREDAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, já

(continua no verso)

CNM 120428.2.0088162-86

matrícula	ficha
88.162	02
	verso

qualificada, como construtora: **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI**, CNPJ/MF nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, Sala 03, Centro, e como fiadores: **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI**, **CLORISMAR MACIEL COELHO** e **RICHARD JONES AUADA TREIAL**, casado com **SONIA MARIA DA SILVA TREIAL**, já qualificados. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$11.328.000,00. 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).

Av.02/ 88.162 - Em 20 de agosto de 2018 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 16, na matrícula nº 82.871, 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 (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

R.03/ 88.162 - Em 20 de agosto de 2018 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 26 de julho de 2018, **VEREDAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada,

(continua na ficha 03)

CNM 120428.2.0088162-86

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
88.162	03

Poá, 20 de agosto de 2018

M.82.871 - Apto 2108 / Torre B

TRANSMITIU fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a ALEX DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 45.746.768-SSP/SP, CPF/MF nº 377.227.618-01, residente e domiciliado em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Fernando Silvio Vaz de Carvalho, nº 15, Jardim Julio D; e DAYANE OLIVEIRA DE CARVALHO, brasileira, solteira, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG nº 46.670.216-4-SSP/SP, CPF/MF nº 438.201.888-94, residente e domiciliada em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Matilde Avelino Barroso, nº 81, Jardim Julio D, pelo valor de R\$208.000,00, sendo R\$28.978,95 referentes a recursos próprios, R\$10.086,05 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, R\$2.535,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R\$166.400,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2018: R\$71.950,91. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

R.04/ 88.162 -Em 20 de agosto de 2018-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, ALEX DE OLIVEIRA e DAYANE OLIVEIRA DE CARVALHO, 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, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, com o escopo de garantir, uma dívida de R\$166.400,00, correspondente a um

(continua no verso)

CNM 120428.2.0088162-86

matrícula	ficha
88.162	03
	verso

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\$1.083,58, com o primeiro vencimento no dia 08/08/2018, 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\$208.000,00, 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 208.934, em 08/08/2018. A Substituta Designada: Jânia J. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

Av.05/88.162 - 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

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0088162-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
88.162	04

Poá, 23 de Março de 2020

ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 88.162. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000001583320X.

R.06/88.162 - 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 ALEX DE OLIVEIRA e DAYANE OLIVEIRA DE CARVALHO, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles 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\$93.713,44. 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: 120428321000000001583420X.

Av.07/88.162 - Em 22 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0088162-86

matrícula	ficha
88.162	04
	verso

objetivado foi prenotado sob nº 224.670, em 16/11/2021.

A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues

(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000008989721Z.

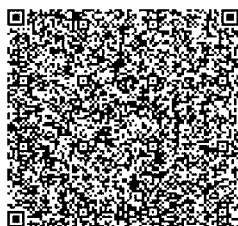
Av.08/88.162 - Em 01 de outubro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 15/09/2025, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado eletronicamente sob nº IN01344774C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$219.327,16, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 250.832, em 22/09/2025. A Substituta Designada:-----

Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000030469325L.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 88162**, 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 247.724 em 22/04/2025, 246.929 em 10/03/2025, 244.135 em 03/10/2024, 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, 01/10/2025. 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:
1204283C3000000030490925S

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.