

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 120428.2.0096825-93

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 509 BL B

matrícula	ficha
96.825	01

Poá, 12 de Dezembro de 2023

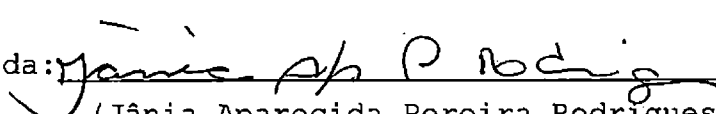
IMÓVEL: O apartamento nº 509 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 5º Pavimento da TORRE B, do empreendimento denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE", com entrada pela Rua Mambú, nº 100, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, possuindo uma área privativa de 46,680m², uma área de uso comum de 43,255m², totalizando uma área de 89,935m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0026960, coeficiente de proporcionalidade; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta simples e indeterminada, numerada apenas para efeito de identificação, para estacionar um automóvel de tamanho médio.

CADASTRO MUNICIPAL: 11.0017.0005-000-AM.

PROPRIETÁRIA: RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 30.997.660/0001-50, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, Sala 02, Centro.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.17/60.442, de 05/10/2018, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 18, em 20/07/2020.

Selo Digital: 120428311000000008291821E.

A Substituta Designada: 
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096825-93

matrícula	ficha
96.825	01
	verso

Av.01/ 96.825 - Em 29 de setembro de 2021 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob nº 19, em 28/04/2021, na matrícula 60.442, deste R.I., à vista do requerimento de 20/04/2021, firmado pela proprietária **RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE**", registrada sob nº 18, 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 27, em 06/08/2021, na matrícula 60.442, deste R.I., por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com força de escritura pública, datado de 25/06/2021, a proprietária **RESERVA DO ALTO 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, a fração ideal correspondente ao terreno e aos 168 futuros apartamentos: 01, 02, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 701, 702, 703, 704, 705, (continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096825-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 509 BL B.

matrícula 96.825	ficha 02
---------------------	-------------

Poá, 29de Setembro de 2021

706, 707, 708, 709, 710, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, da TORRE "B" que integram o empreendimento residencial denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE", situado no Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Mambú, nº 100, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$18.791.938,00, no âmbito do PCVA-Programa Casa Verde e Amarela, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado "RESERVA DO ALTO CONDOMÍNIO CLUBE", que será composto de 336 unidades residenciais, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 18, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, o qual, acrescido do prazo de construção/legalização que é de 36 meses, fica limitado a 60 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

(continua no verso)

V

CNM 120428.2.0096825-93

matrícula	ficha
96.825	02
	verso

poderá ser antecipada a liberação de até 10% do valor do financiamento ora contratado, sendo que as demais liberações somente ocorrerão após o cumprimento após o cumprimento do percentual de obra relativo ao 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., e taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescido 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 instrumento em apreço. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da data de assinatura do contrato em apreço, quando não houver condições suspensivas ou da data de realização do primeiro desembolso, quando houver condições suspensivas. Comparece como fiadora e construtora e fiadora **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, CNPJ/MF nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, Sala 3, Centro; e como fiadores: **ENGIMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, CNPJ/MF nº 10.788.620/0001-90, com sede em São Paulo-SP, na Rua Professora Maria de Lourdes de S. Nogueira, nº 257, Jardim Campo Grande; **CLORISMAR MACIEL COELHO**, brasileiro, separado judicialmente, tecnólogo em construção civil, RG nº 19.315.859-8-SSP/SP, CPF/MF nº 093.722.453-72, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Guandu, nº 44, Apto. 74, Vila Regente Feijó; e **ATAÍDE SOUZA MACEDO**, brasileiro, aposentado, RG nº 5.658.983-SSP/SP, CPF/MF nº 513.564.658-20, casado sob o regime da comunhão parcial de

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096825-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 60442 - AP 509 BL B

matrícula	ficha
96.825	03

Poá, 29de Setembro de 2021

bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **IZILDINHA APARECIDA RODRIGUES MACEDO**, brasileira, aposentada, CPF/MF nº 052.556.848-48, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Ministro Godói, nº 679, Apto. 232, Perdizes. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$36.643.000,00. 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: 1204283310000000082919218.

Av.02/ 96.825 - Em 29 de setembro de 2021 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 27, na matrícula nº 60.442, 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). Selo Digital: 120428331000000008292021P.

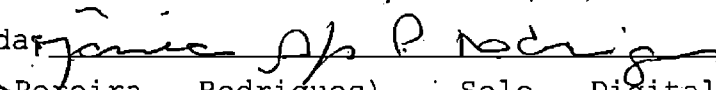
R.03/ 96.825 - Em 29 de setembro de 2021 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 10/09/2021, **RESERVA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento
(continua no verso)

V

CNM 120428.2.0096825-93

matricula	ficha
96.825	03
	verso

objetivado a 1) **LUCIANA VIEIRA BISPO**, brasileira, solteira, maior, agente de atendimento, RG nº 49.629.325-4-SSP/SP, CPF/MF nº 435.365.538-85, residente e domiciliado em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Minas Gerais, nº 103, Cs 02, Tanquinho; e 2) **PATRICIA VIEIRA BISPO**, brasileira, solteira, maior, ajudante geral, RG nº 57.045.707-5-SSP/SP, CPF/MF nº 465.560.418-23, residente e domiciliada em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Minas Gerais, nº 103, Cs 02, Tanquinho, pelo valor de R\$207.000,00, sendo R\$55.217,66 referentes a recursos próprios, R\$2.285,34 referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, R\$3.435,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$3.435,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R\$62.720,83. O título objetivado foi prenotado sob nº 223.531, em 15/09/2021. A Substituta Designada  (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000008292121P.

R.04/ 96.825 - Em 29 de setembro de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **LUCIANA VIEIRA BISPO** e **PATRICIA VIEIRA BISPO**, já qualificados, **ALIENARAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, a 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, Lotes 3 e 4, Quadra 4, com o escopo de

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0096825-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Matrícula 60442 - AP 509 BL B

matrícula	ficha
96.825	04

Poá, 29de Setembro de 2021

garantir uma dívida no valor de R\$146.062,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH e do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, 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 5,5000% e efetiva de 5,6407%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$881,68, com o primeiro vencimento no dia 05/10/2021, 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\$207.000,00, 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: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000008292221N.

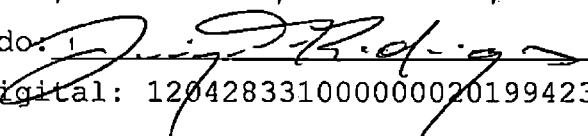
Av.05/96.825 - Em 12 de dezembro de 023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

À vista do Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos

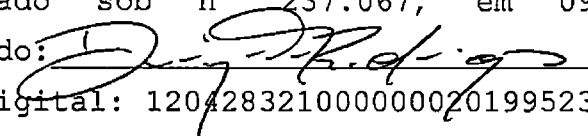
(continua no verso)

CNM 120428.2.0096825-93

matrícula	ficha
96.825	04
	verso

da averbação feita sob nº 122, na matrícula nº 60.442, na qual foi registrada sob nº 123, 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 96.825. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000020199423L.

R.06/96.825 - Em 12 de dezembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 08/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a 1) **LUCIANA VIEIRA BISPO** e, 2) **PATRICIA VIEIRA BISPO**, já qualificadas, por vincularem-se a fração ideal do terreno por elas 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\$130.657,14. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.067, em 09/10/2023. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000020199523L.

Av.07/96.825 - Em 21 de julho de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 01/07/2025, 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\$217.701,12, em nome da

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096825-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
96.825	05

Poá, 21 de Julho de 2025

credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 249.319, em 08/07/2025. A Substituta Designada: Jaciara F. B. França (Jaciara Ferreira Batista França) Selo Digital: 120428331000000029552025I.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **96825**, 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 encontra prenotado sob nº 247.187 em 25/03/2025, 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 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, 21/07/2025. 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:
1204283C3000000029565625H

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.