



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:

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

85.328

01

Poá, 27 de junho de 2017

IMÓVEL: O apartamento nº 234, do tipo 5, localizado no 1º Andar, do Bloco 02, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DAS ARAUCÁRIAS", com entrada pelo nº 575 da Rua Luiz Ramalho, no Sítio Paiolzinho, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área real privativa de 49,360m², a área comum de 68,684m², totalizando a área de 118,044m² e fração ideal no terreno de 0,0112190, coeficiente de proporcionalidade; 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 passeio de tamanho médio ou pequeno, localizada no térreo e na área comum do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 27.0001.0008.000.

PROPRIETÁRIAS: 1) **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, Centro, 2) **ABVISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 07.376.479.0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Alameda dos Nhambiquaras, nº 1.500, 7º andar, Indianópolis, e 3) **ENGIMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 10.788.620.0001-90, com sede em São Paulo-SP, na Alceu Antonio Luz, nº 566, Jardim Campo Grande, na proporção de 42% à cada uma das primeira e segunda nomeadas e 16% à terceira nomeada.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.5/81.664, de 05/06/2013, deste R.I.

(continua no verso)

matricula

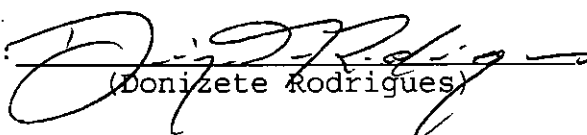
85.328

ficha

01
verso

de Poá-SP, cuja Instituição e Especificação Parcial de Condomínio foram registradas, nesta data, sob nº 39.

O Oficial Delegado:


(Donizete Rodrigues)

Av.01/85.328 - Em 27 de junho de 2017 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob nº 13, em 30/07/2015, na matrícula 81.664, deste R.I., à vista do requerimento de 27/07/2015, foi procedida a averbação do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 74596/2015, expedido em 24/07/2015, no processo nº 2610935/2015, pela Agência Ambiental da CETESB/CLM de Mogi das Cruzes, da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Capital, interessando parte do terreno objeto da citada matrícula nº 81.664, a ser preservada, com a seguinte descrição: partindo do ponto 1, situado a 76,02m do alinhamento predial da Rua Luiz Ramalho, na divisa com a propriedade de Luis Lameirinha e sua mulher Nidia Amalia Torquato Lameirinha, compromissado a Saad Agis Habeite, seguindo deste ponto com distância de 7,42m e azimuth plano de 66°23'07" chega-se ao ponto 2; deste deflete à direita com distância de 6,06m e azimuth plano de 156°29'47" chega-se ao ponto 3; deste deflete à esquerda com distância de 37,66m e azimuth plano de 66°24'07" chega-se ao ponto 4, sendo que do ponto 1 ao ponto 4 confronta com a área remanescente; deste deflete à direita seguindo com distância de 27,41m e azimuth plano de 169°12'57" chega-se ao ponto 5, confrontando com a propriedade de Nelson Pupato e sua mulher Roseli Pinto Machado Pupato; daí, deflete à direita seguindo

(continua na ficha 02)

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

85.328

02

Poá, 27 de junho de 2017

com distância de 40,00m e azimuth plano de 244°43'07" chega-se ao ponto 6, confrontando com a propriedade de Clementino de Souza e Castro Neto e sua mulher Josélia Fernandes de Souza Castro; daí, deflete à direita seguindo com distância de 33,98m e azimuth plano de 338°03'53" chega-se ao ponto 1, inicial desta descrição, confrontando com a propriedade de Luis Lameirinha e sua mulher Nidia Amalia Torquato Lameirinha, compromissado a Saad Agis Habeite, encerrando a área de 1.208,00m²; e b) conforme se verifica do registro feito sob nº 15, em 01/03/2016, na matrícula 81.664, deste R.I., por instrumento particular com força de escritura pública de 05/02/2016, **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI**, 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, uma parte ideal equivalente a 0,481222% da fração ideal do terreno que corresponder às futuras unidades autônomas designadas apartamentos nºs: 202, 203, 204, 214, 224, 234, 235, 244, 245, 251, 254, 255 e 256 do Bloco 02, e 302, 303, 304, 312, 313, 314, 321, 322, 324, 325, 326, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 351, 352 353, 354, 355 e 356 do Bloco 03, que integrarão o Condomínio Residencial Bosque das Araucárias, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$4.743.220,68, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DAS ARAUCÁRIAS", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 07, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses a contar do

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matricula

85.328

ficha

02
verso

dia 1º do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para 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, e será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. O saldo devedor será atualizado mensalmente à taxa nominal de 8,0000% a.a. e à taxa efetiva de 8,3001% a.a. acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigente 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 cláusulas suspensivas ou da data de aniversário do contrato, subsequente ao cumprimento das condições suspensivas. Comparece como fiadores: 1) **FERNANDO HENRIQUE SOARES DE PAULA**, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 27.938.072-SSP/SP, CPF/MF nº 290.578.158-00, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Teresina, nº 541, apto 81-A, Vila Bertioga, 2) **ABVISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificada, e 3) **ENGIMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, atualmente com sede em São Paulo-SP, na Rua Alceu Antonio da Luz, nº 566, Jardim Campo Grande, já qualificada, e como construtora, **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI**, atualmente com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, sala 03, Vila Romanópolis, já qualificada. O valor dos imóveis

(continua na ficha 03)

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

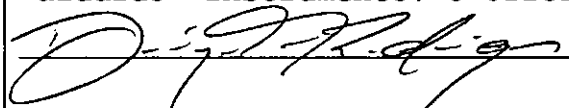
85.328

03

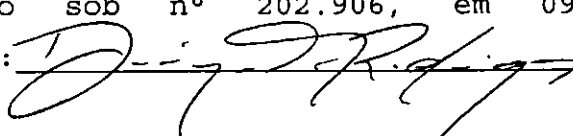
(Código CNS nº. 12.042-8)

Poá, 27 de junho de 2017

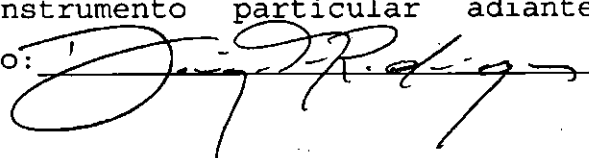
hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$6.720.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

Av.02/85.328 - Em 27 de junho de 2017 - ABERTURA DE MATRÍCULA.

A presente matrícula foi aberta, de ofício, à vista do Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 03/05/2017. O título objetivado foi prenotado sob nº 202.906, em 09/06/2017. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.03/85.328 - Em 28 de junho de 2017 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 15, na matrícula nº 81.664, 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. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

R.04/85.328 - Em 28 de junho de 2017 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 25 de maio de 2017, 1) FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, 2) ABVISTA

(continua no verso)

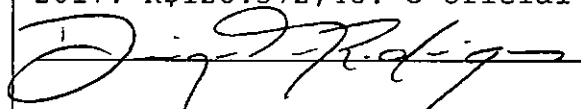
matrícula

85.328

ficha

03
verso

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e 3) ENGIMOB
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificadas,
TRANSMITIRAM o imóvel matriculado a ITAMAR GOMES DE SOUZA,
brasileiro, motorista veic transp passagei, RG nº
14.404.677-SSP/MG, CPF/MF nº 071.372.876-03, e sua mulher
MONICA GOMES SILVA SOUZA, brasileira, do lar, RG nº
57.494.269-5-SSP/SP, CPF/MF nº 106.606.566-71, casados sob o
regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº
6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua
Jacques Lacan, nº 166, Casa 03, Jardim São Paulo, pelo valor
de R\$167.000,00, sendo R\$16.700,00 referentes a recursos
próprios, e R\$150.300,00 referentes ao financiamento
concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal
2017: R\$128.372,48. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

R.05/85.328 - Em 28 de junho de 2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 04,
ITAMAR GOMES DE SOUZA e sua mulher MONICA GOMES SILVA SOUZA,
já qualificados, ALIENAM, 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, com sede em Brasília-DF, Setor
Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, com o escopo de garantir,
uma dívida de R\$150.300,00, 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

(continua na ficha 04)

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

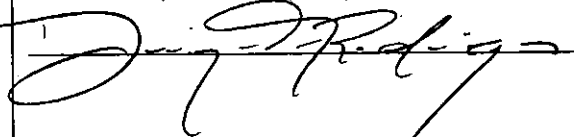
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula	ficha
85.328	04

(Código CNS nº. 12.042-8)

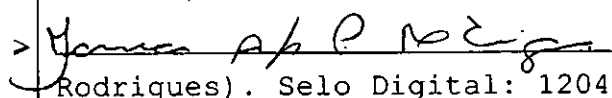
Poá, 28 de junho de 2017

e consecutivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, com juros à taxa anual nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.494,00, com o primeiro vencimento no dia 25/06/2017, 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\$167.000,00, 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 202.915, em 12/06/2017. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

Av.06/85.328 - Em 05 de dezembro de 2022 - CONSOLIDAÇÃO.

À vista do Requerimento de 01/11/2022 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\$168.877,95, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor Venal 2022: R\$60.340,52. O título objetivado foi prenotado sob nº 231.068, em 18/11/2022. A Substituta Designada:-----

>  (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000014275022V.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **85328**, 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. . Sendo a presente expedida em forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n° 2.2002, de 24 de agosto de 2001, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, dou fé. Poá, 05/12/2022. 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:
1204283C3000000014300322N

EMOLUMENTOS:	R\$ 38,17
ESTADO:	R\$ 10,85
SEC. FAZENDA:	R\$ 7,43
REG. CIVIL:	R\$ 2,01
T.J.:	R\$ 2,62
MP:	R\$ 1,83
ISSQN:	R\$ 1,91
TOTAL:	R\$ 64,82

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.