

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 120428.2.0096230-35

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matricula

ficha

96.230

01

Poá, 24 de Novembro de 2023

Matricula 45381 - AP C155 B1 C

IMÓVEL: O apartamento nº C-155 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 15º pavimento do BLOCO C-SÃO LUIZ, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", com entrada pela Avenida Dom Pedro II, nº 2.455, no Bairro do Cambery, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área privativa de 40,840m², uma área de uso comum de 43,944m², totalizando uma área de 84,784m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0006570, coeficiente de proporcionalidade; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área comum do condomínio, para estacionar um automóvel de porte médio.

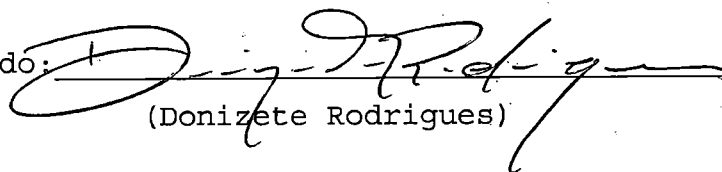
CADASTRO MUNICIPAL: 25.0019.0010-000-AM.

PROPRIETÁRIA: RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 28.843.301/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Rua Emílio Mallet, nº 317, Conj. 1602, Vila Gomes Cardim.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.06/45.381, de 19/04/2018, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 10, em 22/04/2020.

Selo Digital: 120428311000000005059821M.

O Oficial Delegado:



(Donizete Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096230-35

matrícula	ficha
96.230	01 verso

Av.01/ 96.230 - Em 02 de fevereiro de 2021 -

TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar o traslado dos seguintes atos da matrícula n° 45.381, ou seja: a) Av.9, de 15/03/2019 - À vista do requerimento de 21 de janeiro de 2019, do levantamento de área de APP, assinado pelo técnico agrimensor Carlos Eduardo Poyatos Viza, inscrito no CFT-BR sob n° 261540798-8, acompanhado do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica - TRT n° BR20190020513, procedo a presente averbação para constar que parte do imóvel objeto da presente matrícula é constituída por uma **Área de Preservação Permanente**, a qual possui a seguinte descrição: inicia-se no vértice 1, ponto mais ao norte do terreno, distante 208,065m de um ponto localizado na Avenida Dom Pedro II, o qual encontra-se distante 292,251m da confluência formada com a Rua Joaquim Martins da Silva; deste vértice deflete à direita e segue até o vértice 2, no azimute de 181°25'01", na extensão de 16,088m; do vértice 2, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 3, no azimute de 167°49'20", na extensão de 21,612m; do vértice 3 deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 4, no azimute de 152°35'05", na extensão de 18,192m, confrontando do vértice 1 ao vértice 4, com o Córrego Cambery, e além do mencionado córrego, com o alinhamento da Rua 09 de Julho, com os prédios n°s 2017 e 1935 da Rua 09 de Julho, de propriedade da Distribuidora de Livros Floresta Ltda., ocupada por Camila Kelly da Conceição e Célia Regina Gomes de Mello; do vértice 4, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 5, no azimute de 156°20'46", na extensão de 12,101m; do vértice 5, deflete à esquerda e segue até o vértice 6, no azimute de 148°41'23", na extensão de 6,581m, confrontando do vértice 4 ao vértice 6, com o Córrego Cambery, e além do mencionado córrego, com propriedade de Adão Ribeiro, lotes 7 e 8, prédios n°s 421 e 417 da Rua José Conrado do Nascimento, ocupada por Marcelo Eugenio Pereira; do

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096230-35

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula

ficha

96.230

02

Poá, 2 de Fevereiro de 2021

Matrícula 45381 - AP C155 B1 C

vértice 6 segue em linha reta até encontrar o vértice 7, no azimute de 148°41'23", na extensão de 6,581m, confrontando do vértice 6 ao vértice 7, com o Córrego Cambery e além do córrego, com propriedade de Francisco Ribas e Wanda Tavarone Ribas, lote 6, prédio nº 425 da Rua José Conrado do Nascimento, ocupada por Denise Roldan Jeremeias; do vértice 7, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 8, no azimute de 128°21'41", na extensão de 9,593m, confrontando com o Córrego Cambery, e além do córrego, com propriedade de Jacyra Sebastiana Cortina, Marisa Cortina, Ramon Cortina, Miguel Paulo Cortina, Rosa Maria Cortina de Souza e João Batista de Souza, lote 5, prédio nº 530 da Rua Mariano Rodrigues, ocupada por Jailson José Valdevino da Silva; do vértice 8, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 9, no azimute de 178°28'10", na extensão de 30,000m, confrontando com propriedade de Silvia Aparecida Rizzo Paukoski, Flora Maria Rizzo Francisquetti e Pedro Aparecido Francisquetti, ocupada por Angra de Oliveira Santos; do vértice 9, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 10, no raio de 30,000m, na extensão de 20,468m; do vértice 10, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 11, no azimute de 308°21'41", na extensão de 14,972m; do vértice 11, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 12, o azimute de 328°41'23", na extensão de 11,960m; do vértice 12 segue em linha reta até encontrar o vértice 13, no azimute de 328°41'24", na extensão de 8,588m; do vértice 13, deflete à direita e segue até o vértice 14, no azimute de 336°20'46", na extensão de 13,123m; do vértice 14, deflete à esquerda e segue até o vértice 15, no azimute de 332°35'04", na extensão de 21,220m; do vértice 15, deflete à direita e segue até o vértice 16, no azimute de 347°49'20", na extensão de 29,202m; do vértice 16, deflete à direita e segue até o vértice 17, no azimute de 1°25'19", na extensão de 14,331m, confrontando com a área remanescente da presente matrícula; do vértice 17, deflete à

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096230-35



matrícula	ficha
96.230	02 verso

direita e segue até encontrar o vértice 1, ponto inicial da presente descrição, no azimute de 81°20'21", na extensão de 30,469m, confrontando com propriedade de Ursa Vlasic Bajtalo Brabo, Pedro Vlasic Bajtalo e Iara Ribeiro da Silva, ocupada por Arlinda Maria de Jesus Bajtalo, encerrando a área de 3.375,449m²;

b) Av. 11, feita em 16/09/2020 - À vista do Memorial de Incorporação mencionado no R.10, para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL"** esta submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal n° 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; e c) R.12, feito em 14/10/2020 - Por instrumento particular de abertura de crédito e mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com força de escritura pública, datado de 28/08/2020, a proprietária RPI **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, deu em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF n° 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 às futuras 218 (duzentas e dezoito) unidades autônomas - apartamentos, que integrarão o **BLOCO "C" - SÃO LUÍS**, a saber: C002, C003, C005, C012, C013, C016, C018, C022, C023, C024, C026, C027, C031, C033, C042, C048, C051, C052, C053, C054, C055, C056, C057, C058, C061, C062, C063, C064, C065, C066, C067, C068, C073, C076, C077, C081, C082, C085, C086, C087, C088, C091, C092, C094, C096, C097, C098, C101, C102, C103, C104, C105, C106, C107, C108, C111, C112, C113, C114, C116, C117, C118, C121, C122, C123, C124, C125, C126, C127, C128, C131, C132, C133, C134, C135, C136, C137, C138, C141, C142, C143, C144, C145, C146, C147, C148, C151, C152, C153, C154, C155, C156, C157, C158, C161, C162, C163, C164, C166, C167, C168, C171, C172, C173, C174, C176, C177, C178,

v



(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096230-35

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
96.230	03

Poá, 2 de Fevereiro de 2021

Matrícula 45381 - AP C155 B1 C

C181, C182, C183, C184, C186, C187, C188, o BLOCO "D" - BELÉM, D007, D008, D014, D015, D022, D023, D024, D025, D026, D027, D028, D032, D034, D035, D036, D054, D055, D056, D057, D058, D062, D063, D064, D065, D066, D067, D073, D074, D075, D076, D077, D078, D083, D084, D085, D086, D087, D091, D093, D094, D095, D096, D097, D101, D102, D103, D104, D105, D106, D107, D108, D111, D112, D114, D115, D116, D117, D118, D121, D122, D124, D125, D126, D127, D128, D131, D132, D134, D135, D136, D137, D138, D142, D144, D145, D146, D147, D148, D151, D152, D154, D155, D156, D157, D158, D161, D162, D164, D165, D166, D167, D168, D171, D172, D174, D175, D176, D177, D178, D184, D185, D186 e D187, e 14 vagas de garagem autônoma de números: 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297 e 298, do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", no Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, na Avenida Dom Pedro II, nº 2.455, Cambery, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$31.236.521,42, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", que será constituído por 10 blocos de apartamentos designados de "A" a "J", composto de térreo, mais 18 pavimentos e ático, contendo um total de 1.503 unidades autônomas designadas "apartamentos", 1.527 vagas de garagem (incluindo 14 vagas autônomas) e equipamento social, cuja incorporação foi registrada sob nº 10, 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, 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

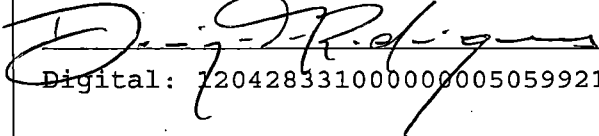
(continua no verso)

CNM 120428.2.0096230-35

matrícula	ficha
96.230	03 verso

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. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da data de assinatura do aludido instrumento, quando não houver condições suspensivas.

Comparece como construtora e fiadora, FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI, CNPJ/MF nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, sala 03; **comparecem como fiador: LEONARDO NADOLNY NASSOUR**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, RG nº 33.428.615-3-SSP/SP, CPF/MF nº 305.971.898-97, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Emilio Malet nº 317, CJ-1602 - Tatuapé. O valor da garantia hipotecária, para fins do artigo 1.484 do C.C., é de R\$41.031.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000005059921G.

AV.02/ 96.230 - Em 02 de fevereiro de 2021 -
CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 12, na matrícula nº 45.381, 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** -

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0096230-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

96.230

04

Poá,

2 de

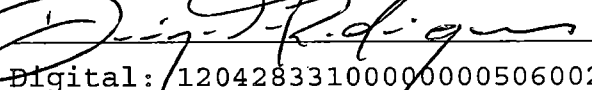
Fevereiro

de

2021

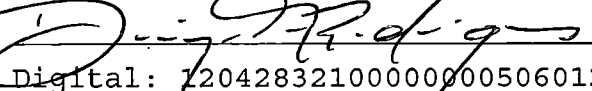
Matrícula 45381 - AP C155 Bl C

CEF, já qualificada, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000050600215.

R.03/ 96.230 - Em 02 de fevereiro de 2021 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 29/12/2020, RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, TRANSMITIU o imóvel matriculado a SAMUEL ROCHA DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, ocupante de cargo de direção e assessoramento intermediário, RG nº 42.859.946-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 417.202.698-23, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua São Jose de Mossamedes, nº 29, Bl. B, Ap. 04, Núcleo Lageado, pelo valor de R\$185.000,00, sendo R\$39.843,59 referentes a recursos próprios, já pagos em moeda corrente, e R\$145.156,41 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2020 : R\$48.497,95. O título objetivado foi prenotado sob nº 219.452, em 12/01/2021. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000050601215.

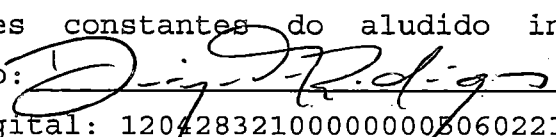
R.04/ 96.230 - Em 02 de fevereiro de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, SAMUEL ROCHA DE SOUZA, já qualificado, ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel objetivado, nos termos e para os

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096230-35

matrícula	ficha
96.230	04 verso

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, na Setor Bancário Sul, nº, Quadra 04, Lotes 03/04, com o escopo de garantir uma operação de crédito no valor de R\$145.156,41, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Casa Verde e Amarela, para aquisição do imóvel matriculado (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 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.083,91, com o primeiro vencimento no dia 07/02/2021, 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\$185.000,00, 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 Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000050602213.

v Av.05/96.230 - Em 24 de novembro de 2023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096230-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

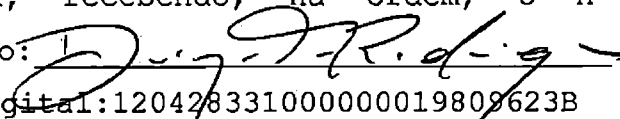
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

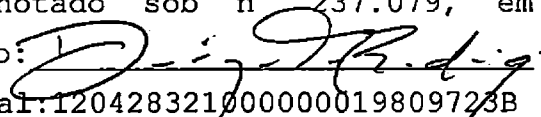
CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
96.230	05

Poá, 24 de Novembro de 2023

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 148, na matrícula nº 45.381, na qual foi registrada sob nº 149, nesta data, a Instituição e Especificação Parcial do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 96.230. O Oficial Delegado: 
(Donzete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000019809623B

R.06/96.230 - Em 24 de novembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 06/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **SAMUEL ROCHA DE SOUZA**, já qualificado, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ele adquirido 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\$137.651,96. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.079, em 10/10/2023. O Oficial Delegado: 
(Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000019809723B

Av.07/96.230 - Em 17 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

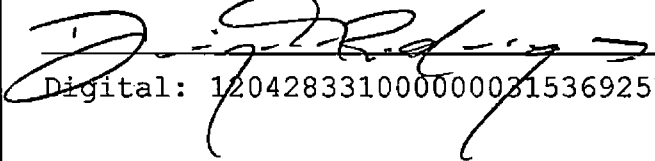
À vista do Requerimento de 02/12/2025, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096230-35

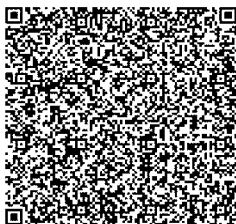
matrícula	ficha
96.230	05
	verso

eletronicamente sob nº IN01407429C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$195.781,02, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 252.384, em 03/12/2025. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000031536925F.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **96230**, 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 250.882 em 24/09/2025, 249.123 em 30/06/2025, 247.237 em 27/03/2025, 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, 17/12/2025. 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:
1204283C3000000031575825Q

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

V

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.