

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
CNS: 12.042-8

Matrícula 73206 - AP 32 BLOCO ÚNICO

matrícula	ficha
91.238	01

Poá, 7 de Junho de 2021

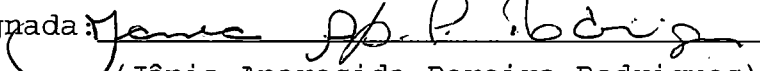
IMÓVEL: O apartamento nº 32 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 3º pavimento, do Bloco Único, do empreendimento denominado "PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI", com entrada pelo nº 265 da Rua Luiz Fernandes dos Santos, na Vila Zita, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área real privativa de 50,350m², uma área real comum de 41,153m², uma área total de 91,503m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,006747, coeficiente de proporcionalidade de 0,0067470; estando vinculado o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada, numeradas apenas para efeito de identificação, localizadas no andar térreo do empreendimento, para estacionamento de 01 veículo de pequeno e médio porte.

CADASTRO MUNICIPAL: 12.0068.0011-000-AM.

PROPRIETÁRIA: PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 29.154.626/0001-34, com sede em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Sud Menucci, nº 21, sala 04, Vila Romanópolis.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.08/73.206, de 19/04/2018, deste R.I. de Poá-SP, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 09, em 03/01/2019.

Selo Digital: 120428311000000003406320B.

A Substituta Designada: 
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

matrícula

91.238

ficha

01

verso

Av.01/ 91.238 - Em 29 de outubro de 2020 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica do registro feito sob o n° 10, em 14/02/2019, na matrícula 73.206, deste R.I, por escritura lavrada em 27/12/2018, no 1° Tabelião de Notas deste Município e Comarca Poá - SP, no Lv° 511, fls. 393/396, **PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **INSTITUÍU** a favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS**, CNPJ/MF n° 46.523.197/0001-44, com sede no Município de Ferraz de Vasconcelos - SP, na Rua Rui Barbosa, n° 295, Vila Romanópolis, mediante o valor estimativo de R\$10.000,00, uma **servidão de passagem** sobre parte do imóvel matriculado, necessária à drenagem de águas pluviais, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto D2, localizado na divisa com os imóveis n°s 81 à 15 da Rua Vitória Helena, distante 13,85m do ponto E; daí, segue confrontando com os imóveis n°s 81 à 15 da Rua Vitória Helena, por uma distância de 2,51m, com azimute de 75°58'12", até encontrar o ponto D3; daí, deflete à direita e segue na distância de 9,38m, confrontando com a área remanescente, com azimute de 172°15'2", até encontrar o ponto D4; daí, deflete à esquerda na distância de 9,56m e segue confrontando com a área remanescente, com azimute de 88°3'45", até encontrar o ponto E1; daí, deflete à direita e segue na distância de 2,50m, confrontando com o imóvel sem número da Rua Luís Fernandes dos Santos, com azimute de 180°30'17", até encontrar o ponto E2; daí, deflete à direita e segue na distância de 11,70m, confrontando com a área remanescente, com azimute de 268°3'45", até encontrar

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
91.238	02

Poá, 29 de Outubro de 2020

Matrícula 73206 - AP 32 BLOCO ÚNICO

o ponto E3; daí, deflete à direita na distância de 11,36m, confrontando com a área remanescente, com azimute de 352°15'52", até encontrar o ponto D2, inicial da presente descrição, encerrando a área de 52,52m². b) Conforme se verifica do registro feito sob o nº 11, em 16/04/2019, na matrícula nº 73.206, deste R.I, por escritura lavrada em 10/04/2019, no 1º Tabelião de Notas deste Município e Comarca Poá - SP, no Lvº 515, Fls. 257/261, **PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **INSTITUÍU** a favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ/MF nº 43.776.517/0001-80, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Costa Carvalho, nº 300, Pinheiros, mediante o valor estimativo de R\$1.000,00, uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre parte do imóvel matriculado, necessária a *passagem de tubulações* sob a mesma, com a seguinte descrição: uma faixa de terras situada na Rua Luiz Fernandes dos Santos, iniciando-se no ponto 1, distante 4,38m do ponto designado F; daí, segue pelo alinhamento da referida via numa distância de 4,00m, com azimute de 256°56'41", até encontrar o ponto 2; daí, deflete à direita, com azimute de 351°55'08" e segue em reta na distância de 61,80m, até encontrar o ponto 3, confrontando com área remanescente; daí, deflete à direita, com azimute de 75°58'12", e segue em reta na distância de 4,00m até encontrar o ponto 4, confrontando com imóveis da Rua Vitória Helena, com numeração de 81 à 15, distante 14,15m do ponto designado E; daí, deflete à direita com azimute de 171°54'29", e segue em reta na distância de 62,50m até encontrar o ponto 1,

(continua no verso)

matrícula

91.238

ficha

02

verso

inicial da presente descrição, confrontando com área remanescente, encerrando a área de 247,63m². c) Conforme se verifica do registro feito sob o n° 13, em 26/06/2019, na matrícula n° 73.206, deste R.I, por instrumento particular com força de escritura pública de 22 de maio de 2019, **PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI 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, **uma parte ideal equivalente a 71,6238% das frações ideais do terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas: 1, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 23, 24, 27, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 49, 50, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 e 150, que integrarão o Condomínio Residencial "PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI**, para garantir uma operação de crédito no valor de **R\$13.157.889,02**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio residencial **"PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI"**, cuja incorporação foi registrada sob n° 09, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento para o término da obra. O desembolso do

(continua na ficha 3)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
91.238	03

Poá, 29 de Outubro de 2020

Matrícula 73206 - AP 32 BLOCO ÚNICO

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 o cumprimento do percentual de obra relativo ao valor antecipado. Durante a fase da construção serão devidos, sobre o saldo devedor apurado, juros mensais 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 celebração e assinatura do aludido instrumento. O saldo devedor é atualizado, mensalmente 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 às contas vinculadas do FGTS, vigentes na data de aniversário do contrato. Comparece como fiadores: 1) **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.456.078/0001-55, com sede em Ferraz de Vasconcelos, na Rua Sud Menucci nº 21, sala 3, Centro; 2) **CLORISMAR MACIEL COELHO**, brasileiro, tecnólogo, separado judicialmente, RG nº 19.315.859-0-SSP/SP, CPF/MF nº

V

(continua no verso)

matrícula	ficha
91.238	03
	verso

093.722.453-72, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Guandu n° 44, Ap. 74, Regente Feijo; 3) **FERNANDO HENRIQUE SOARES DE PAULA**, brasileiro, empresário, solteiro, RG n° 27.938.072-0-SSP/SP, CPF/MF n° 290.578.158-00, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Teresina n° 541, Ap. 81, Vila Bertiooga. E como construtora, **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$23.320.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. d) Conforme se verifica da averbação feita sob o n° 14, em 02/07/2019, na matrícula n° 73.206, deste R.I., à vista do requerimento e Termo de Afetação, firmado em 17 de maio de 2019, pela proprietária **PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI", registrada sob n° 09, está submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal n° 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000034064205.

Av.02/ 91.238 - Em 29 de outubro de 2020 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob n° 13, na matrícula n° 73.206, deste R.I., mencionada na averbação n° 1, tão somente em relação à fração ideal do

(continua na ficha 4)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
91.238	04

Poá, 29 de Outubro de 2020

Matrícula 73206 - AP 32 BLOCO ÚNICO

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 Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000034065203.

R.03/ 91.238 - Em 29 de outubro de 2020 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 17/09/2020, PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, TRANSMITIU o imóvel matriculado a SILVESTRE MANOEL FERREIRA, brasileiro, inspetor de qualidade, RG nº 22.399.487-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 169.097.908-98, e sua mulher SONIA MARIA DOS SANTOS FERREIRA, brasileira, do lar, RG nº 23.106.224-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 128.399.438-08, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Carlos de Campos, nº 951, Apto 23 M, Vila Correa, pelo valor de R\$204.000,00, sendo R\$41.269,00 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, e R\$162.731,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2020: R\$62.429,49. O título objetivado foi prenotado sob nº 218.257, em 15/10/2020. A Substituta Designada: Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000034066203.

(continua no verso)

V

matrícula

91.238

ficha

04

verso

R.04/ 91.238 - Em 29 de outubro de 2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, SILVESTRE MANOEL FERREIRA e sua mulher SONIA MARIA DOS SANTOS FERREIRA, 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 Brasília-DF, na no Setor Bancario Sul, nº, Quadra 4, Lotes 3/4, com o escopo de garantir uma operação de crédito no valor de R\$162.731,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = SBPE), a ser amortizada no prazo de 320 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização TP - Tabela Price, com juros à taxa anual nominal de 8,1858% e efetiva de 8,5000%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.367,33, com o primeiro vencimento no dia 20/10/2020, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. O valor da garantia fiduciária é de R\$220.000,00, 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: 1204283210000000034067201

(continua na ficha 5)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
91.238	05

Poá, 7 de Junho de 2021

Av.05/91.238 - Em 07 de junho de 2021 - 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 48, na matrícula nº **73.206**, na qual foi registrada sob nº 49, nesta data, a Instituição e Especificação de Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº **91.238**. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000006563421N.

Av.06/91.238 - Em 07 de junho de 2021 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 10/05/2021, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **SILVESTRE MANOEL FERREIRA** e sua mulher **SONIA MARIA DOS SANTOS FERREIRA**, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ela 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\$109.293,84. O título objetivado foi prenotado sob nº **221.237**, em 24/05/2021. A Substituta Designada:-----
 > Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000006563521N.

(continua no verso)

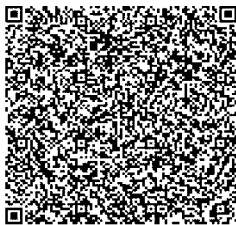
matrícula	ficha
91.238	05
	verso

Av.07/91.238 - Em 09 de abril de 2024 - CONSOLIDAÇÃO.

À vista do Requerimento de 12/03/2024, 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\$228.039,42, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor Venal 2024: R\$89.619,33. O título objetivado foi prenotado sob nº 239.786, em 14/03/2024. A Substituta Designada: Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331000000022026724R.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **91238**, 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 238500 em 29/12/2023, 237858 em 27/11/2023, 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 2.2002, 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, 09/04/2024. Assinado Eletronicamente - André da Silva Casimiro Escrevente Autorizado



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000022031124M

EMOLUMENTOS:	R\$ 42,22
ESTADO:	R\$ 12,00
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,21
REG. CIVIL:	R\$ 2,22
T.J.:	R\$ 2,90
MP:	R\$ 2,03
ISSQN:	R\$ 2,11
TOTAL:	R\$ 71,69
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.