

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 120428.2.0086838-81

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

86.838

01

Poá, 25 de julho de 2019.

M.84.788 - Apto 1095 / Bloco A

IMÓVEL: O apartamento nº 1095 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 9º pavimento, do Bloco "A", do empreendimento denominado "FLORIANO CONDOMINIO CLUBE", com entrada pelo nº 759 da Rua Floriano Peixoto, na Vila Romanópolis, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo uma área privativa edificada de 52,110m², uma área comum edificada de 13,870m², perfazendo uma área edificada total de 65,980m²; e, ainda, uma área comum descoberta de 35,229m², perfazendo a área total de 101,209m², correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,005677 (0,5677%); estando vinculado o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada, numerada apenas para efeito de identificação, localizada na área comum do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 21.0043.0064-000-AM.

PROPRIETÁRIA: FLC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 24.693.076/0001-08, com sede em São Paulo-SP, na Alameda Campinas, nº 977, sala 57, Jardim Paulista.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.18/21.669 e R.20/21.670, de 13/09/2016, ambos deste R.I. de Poá-SP. (matrícula nº 84.788, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 03, em 13/10/2016).

A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0086838-81

matrícula	ficha
86.838	01
	verso

Av.01/ 86.838 - Em 16 de outubro de 2017 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) conforme se verifica na av.1/84.788 de 13/10/2016, e no registro feito sob nº 03, em 26/06/1991, na matrícula nº 21.669, deste R.I, foi instituída no imóvel objeto da citada matrícula, através da Carta de Sentença expedida em 28/11/1990, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca-SP, extraída dos autos de Inst. de Servidão de Passagem nº 1854/81, ação movida contra os proprietários pela CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, CGC nº 43.776.517.0001-80, com sede em São Paulo -SP, na Rua Costa Carvalho, nº 300, uma "SERVIDÃO DE PASSAGEM", a qual possui a seguinte descrição: tem origem no ponto "A", situado a 100,50m pelo limite de divisa do lado esquerdo de quem da Rua Floriano Peixoto olha para o imóvel, daí segue com rumo SE por uma distância de 39,60m, confrontando com remanescente de área até o ponto "B", daí deflete à direita e segue com rumo SW por uma distância de 6,00m, confrontando com a propriedade dos Sucessores de Pedro Galhard até o ponto "M", daí deflete à direita e segue com rumo NW por uma distância de 39,60ms, confrontando com remanescente de área até o ponto "N", daí, deflete à direita e segue com rumo NE por uma distância de 6,00ms, confrontando com propriedade do Sr. Ali até o ponto "A", onde teve início a presente descrição. O perímetro encerra uma área de 237,60ms²; b) conforme se verifica da averbação feita sob o nº 16, em 03/07/2014, na matrícula nº 21.669, a descrição da servidão de passagem mencionada no registro nº 03, foi retificada, à vista do requerimento de 05/12/2013, do

(continua na ficha 02)

CNM 120428.2.0086838-81

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS n.º 12.042-8)

matrícula

ficha

86.838

02

Poá, 16 de outubro de 2017

M.84.788 - Apto 1095 / Bloco A

levantamento planimétrico assinado pelo técnico em agropecuária e agrimensura Carlos Eduardo Capovilla, inscrito no CREA-SP sob n.º 5063279464, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n.º 92221220131365962, e nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei n.º 6.015/73, com nova redação dada pelo 59 da Lei 10.931/04, a qual passou a ter a seguinte descrição: tem início no ponto M1, cravado junto a divisa com a propriedade de Fernando Henrique Soares de Paula (matrícula n.º 21.670, deste R.I. de Poá), distante 100,50m do marco 01, que se encontra localizado no alinhamento predial da Rua Floriano Peixoto, distante 88,92m da esquina formada com a Rua Hermann Teles Ribeiro; deste ponto, segue na distância de 6,00m, confrontando com propriedade de Fernando Henrique Soares de Paula (matrícula n.º 21.670, do R.I. de Poá), até encontrar o ponto A1; daí, deflete à direita e segue na distância de 17,54m, confrontando com a área remanescente do imóvel da presente matrícula, até encontrar o ponto B; daí, deflete à direita e segue por uma distância de 6,00m confrontando com propriedade de Alejandro Lynn Pereira Ramirez e Carmen Lynn Pereira Ramirez (matrícula n.º 45.395 do R.I. de Poá), ocupada por Josi dos S.S. da Cruz, Erivaldo Dantas de Azevedo, Aparecido dos Santos, Fabio Araujo de Santana, Antonio Luiz de Araujo, Adenilson Pereira da Cruz, David Lemes, Marileuza Silva da Luz, Helio Antonio Fernando de Souza, Alessandro Luis Martins, Wilson Ferreira dos Anjos, Sandra Aparecida e José Maria de Lemos Eleres, até encontrar o ponto M; daí, deflete à direita, e segue na distância de 17,54m,

(continua no verso)

CNM 120428.2.0086838-81

matrícula	ficha
86.838	02
	verso

confrontando com a área remanescente do imóvel da presente matrícula, até encontrar o ponto M1, inicial da presente descrição, encerrando a área de 105,24m²; c) conforme se verifica do registro feito sob n° 12, em 21/07/2004, na matrícula n° 21.670, deste R.I, foi instituída sobre parte do imóvel objeto da citada matrícula, através da Carta de Sentença expedida em 05/05/2004, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara deste Município e Comarca de Poá, Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo n° 1.854/81), de ação de instituição de servidão de passagem, que a COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, CNPJ/MF n° 43.776.517/0001-80, com sede em São Paulo-SP, na Rua Costa Carvalho, n° 300, move contra ABDUL RAHMAN HUSSEIN ALI MAHFOURD, solteiro, maior, nos termos da sentença proferida em 10/04/1987, transitada em julgado, uma "SERVIDÃO DE PASSAGEM", que será necessária à implantação da "Sub-Adutora de Itaquera" - SAM Leste, que assim se descreve: tem origem no ponto "A", situado a 100,50m pelo limite de divisa do lado esquerdo de quem da Rua Floriano Peixoto olha para o imóvel; daí, segue com rumo SE por uma distância de 39,60m, confrontando com remanescente de área até o ponto "B"; daí, deflete à direita e segue com rumo SW por uma distância de 6,00m, confrontando com propriedade de Pedro Galhardo até o ponto M; daí, deflete à direita e segue com rumo NW por uma distância de 39,60m, confrontando com remanescente de área até o ponto "N"; daí, deflete à direita e segue com rumo NE por uma distância de 6,00m, confrontando com propriedade de Sr. Ali até o ponto "A", onde teve início esta descrição,

(continua na ficha 03)

CNM 120428.2.0086838-81

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

86.838

03

Poá, 16 de outubro de 2017

M.84.788 - Apto 1095 / Bloco A

encerrando a área de 237,60m², mediante a indenização de Cr\$574.263,56. Valor Venal 2004: R\$1.366,96; d) conforme se verifica da averbação feita sob o nº 18, em 25/02/2015, na matrícula nº 21.670, a descrição da servidão de passagem mencionada no registro nº 12, foi retificada, à vista do requerimento de 08/12/2014, do levantamento planimétrico assinado pelo técnico agrimensor Carlos Eduardo Capovilla, inscrito no CREA sob nº 5063279464-SP, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 92221220131370364, e nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei nº 6.015/73, com nova redação dada pelo 59 da Lei 10.931/04, a qual passou a ter a seguinte descrição: tem início no ponto N, cravado junto a divisa da propriedade do Espólio de Ibrahim Tanios Abi Chedid, distante 100,50m do ponto A2, que se encontra localizado no alinhamento predial da Rua Floriano Peixoto, distante 70,37m da esquina formada com a Rua Hermann Telles Ribeiro; deste ponto, segue na medida de 6,00m, confrontando com propriedade do Espólio de Ibrahim Tanios Abi Chedid, até encontrar o ponto A; daí, deflete à direita e segue na distância de 22,00m, confrontando com a área remanescente do imóvel da presente matrícula, até encontrar o ponto A1; daí, deflete à direita e segue na distância de 6,00m, confrontando com propriedade de Leonardo Nadolny Nassour, até encontrar o ponto M1; daí, deflete à direita e segue na distância de 22,00m, confrontando com a área remanescente do imóvel da presente matrícula, até encontrar o ponto N, início da presente descrição, encerrando a área de 132,36m²; e) conforme se

(continua no verso)

CNM 120428.2.0086838-81

matrícula	ficha
86.838	03 verso

verifica do registro feito sob nº 04, em 06/12/2016, na matrícula nº 84.788, por instrumento particular com força de escritura pública de 09/11/2016, a FLC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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, uma parte ideal equivalente a 0,236366 da fração ideal do terreno que corresponderá às futuras unidades autônomas: apartamentos: 1.005, 1.006, 1.016, 1.017, 1.024, 1.026, 1.027, 1.032, 1.036, 1.045, 1.053, 1.054, 1.058, 1.061, 1.062, 1.067, 1.072, 1.074, 1.075, 1.076, 1.078, 1.081, 1.083, 1.085, 1.087, 1.093, 1.095, 1.096, 1.101, 1.104, 1.105, 1.106, 1.107, 1.108, todos do "BLOCO A", que integrarão o "Floriano Condomínio Clube", para garantir uma operação de crédito no valor de R\$4.307.166,68 destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado "FLORIANO CONDOMÍNIO CLUBE, cuja incorporação foi registrada sob nº 03, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses, a contar do dia 1º dia de aniversário 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 pelo CAIXA. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da celebração e assinatura do aludido contrato. O saldo devedor é atualizado

(continua na ficha 04)

CNM 120428.2.0086838-81

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

86.838

04

Poá, 16 de outubro de 2017

M.84.788 - Apto 1095 / Bloco A

mensalmente à taxa nominal de 8,5000% a.a. e efetiva de 8,8392% 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. Comparece como devedores: FLC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, e FERRAZA 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 03, centro; como fiadores: FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada; FERNANDO HENRIQUE SOARES DE PAULA, brasileiro, solteiro, maior, 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, 81-A, Vila Bertioga; e LEONARDO NADOLNY NASSOUR, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG. nº 33.428.615-3-SSP/SP, CPF/MF nº 305.971.898-97, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Fradique Coutinho, nº 66, apto 707, Pinheiros, e como construtora, FERRAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$6.656.500,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento; e f) conforme se verifica da averbação nº 07, de 21/06/2017, na matrícula nº 84.788, à vista do requerimento de 20 de abril de 2017, firmado pela proprietária FLC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento

(continua no verso)

CNM 120428.2.0086838-81

matricula	ficha
86.838	04
	verso

denominado "FLORIANO CONDOMÍNIO CLUBE", registrada sob nº 03, 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. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

Av.02/ 86.838 - Em 16 de outubro de 2017 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 04, na matrícula nº 84.788, 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/ 86.838 - Em 16 de outubro de 2017 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 01 de setembro de 2017, FLC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, TRANSMITIU fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a JACQUELINE SOARES DA FONSECA, brasileira, solteira, maior, agente de vendas, RG nº 45.534.315-9-SSP/SP, CPF/MF nº 388.190.818-81, residente e domiciliada em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua dos Pinheiros, nº 156, Jardim Temporal, pelo valor de R\$200.000,00, sendo R\$14.844,94 referentes a recursos próprios, já pagos em moeda corrente,

(continua na ficha 05)

CNM 120428.2.0086838-81

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS n.º 12.042-8)

matricula

ficha

86.838

05

Poá, 16 de outubro de 2017

M.84.788 - Apto 1095 / Bloco A

R\$5.155,09 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, e R\$180.000,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2017: R\$60.356,92. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

R.04/ 86.838 - Em 16 de outubro de 2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, JACQUELINE SOARES DA FONSECA, já qualificada, ALIENA, 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, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 03/04, com o escopo de garantir, uma dívida de R\$180.000,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = FGTS), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.711,37, com o primeiro vencimento no dia 01/10/2017, 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\$200.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal

(continua no verso)

CNM 120428.2.0086838-81

matrícula	ficha
86.838	05 verso

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 204.722, em 03/10/2017. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

Av.05/86.838 - Em 25 de julho de 2019 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº. 38, na matrícula nº 84.788, na qual foi registrada sob nº 39, nesta data, a instituição e especificação de condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo o nº 86.838. A Substituta Designada:----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331LJ000022636AR19W.

R.06/86.838 - Em 25 de julho de 2019 - ATRIBUIÇÃO.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 11/07/2019, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUIDOS** à JACQUELINE SOARES DA FONSECA, já qualificada, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ela adquirida, conforme o registro nº 3, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi

(continua na ficha 06)

CNM 120428.2.0086838-81

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
86.838	06

Poá, 25 de julho de 2019

estimada para fins de registro em R\$100.045,90. O título objetivado foi prenotado sob nº 212.914, em 01/07/2019. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321XR000022637DP191.

Av.07/86.838 - Em 25 de maio de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 08/05/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01510803C, 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\$213.109,09, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 255.045, em 04/05/2026. A Substituta Designada: Jaciara Ferreira Batista França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331000000033632426M.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **86838**, 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 252.747 em 23/12/2025, 244.664 em 29/10/2024, 244.136 em 03/10/2024, 241.259 em 17/05/2024, 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, 25/05/2026. 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:
1204283C3000000033658326U

EMOLUMENTOS: R\$ 45,88
ESTADO: R\$ 13,04
SEC. FAZENDA: R\$ 8,92
REG. CIVIL: R\$ 2,41
T.J.: R\$ 3,15
MP: R\$ 2,20
ISSQN: R\$ 2,29
TOTAL: R\$ 77,89
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.