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 120428.2.0096580-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.580	01

Poá, 29 de Novembro de 2023

Matrícula 86288 - AP 404 BL 12

IMÓVEL: O apartamento **nº 404 (EM CONSTRUÇÃO)**, localizado no **4º Pavimento** do **BLOCO 12**, do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO SÃO BENTO"**, com entrada pela **Rua Clemente Cunha Ferreira, nº 757**, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo a área privativa coberta de 44,2800m2, e uma área comum total de 33,8605m2, sendo 6,9267m2 coberta e 26,9338 descoberta, perfazendo uma área total de 78,1405m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,001988503, coeficiente de proporcionalidade; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem coletiva descoberta, identificada pelo nº **161**, para estacionar um automóvel de tamanho adequado à respectiva vaga.

CADASTRO MUNICIPAL: 43213.24.14.0244.00.000.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Bairro Estoril.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.02/86.288, de 22/10/2019, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 05, em 05/12/2019.
Selo Digital: 1204283110000000112000220.

A Substituta Designada: Jania A P Rodrigues
(Jania Aparecida Pereira Rodrigues).

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YYV55-DDQZ4-VVW2W.

CNM 120428.2.0096580-52

matrícula	ficha
96.580	01 verso

Av.01/ 96.580 - Em 09 de maio de 2022 - TRASLADAMENTO. Procedo a presente averbação para constar que: **a)** Conforme se verifica da averbação feita sob nº **03**, em 05/12/2019, na matrícula 86.288, deste R.I, À vista do requerimento firmado em 15/10/2019, procedo a averbação do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 0000093007/2019, expedido em 13/11/2019, no processo nº 000002601456/2018, pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, referente a parte do imóvel objeto da presente matrícula, a ser preservada, com a área total de 15.310,00m2, divida em três partes com as seguintes descrições: ***a)*** **ÁREA VERDE 1** - inicia-se no ponto 01, coincidente co vértice 23 da presente matrícula, e segue em linha reta com azimute 269°59'11" e distância de 3,06m até o vértice 02, deste segue em linha reta com azimute 270°35'02" e distância de 30,38m até o vértice 03, segue em linha reta com azimute 342°22'05" e distância de 37,24m até o vértice 04, segue em linha reta com azimute 226°55'03" e distância de 13,95m até o vértice 05, segue em linha reta com azimute 151°08'29" e distância de 32,20m até o vértice 06, segue em linha reta com azimute 218°24'18" e distância de 15,75m até o vértice 07, seguem em linha reta com azimute 178°20'24" e distância de 31,63m até o vértice 08, segue em linha reta com azimute 155°14'43" e distância de 104,60m até o vértice 09, segue em linha reta com azimute 126°39'23" e distância de 10,42m até o vértice 10, segue em linha reta com azimute 171°37'45" e distância de 7,86 até o vértice 11, segue em linha reta com azimute 141°21'13" e distância de 33,21m até o vértice 12, segue em linha reta

(continua na ficha 2)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

Matrícula 86288 - AP 404 BL 12

com azimute 146°37'50" e distância de 26,50m até o vértice 13, segue em linha reta com azimute 287°0'42" e distância de 38,06m até o vértice 14, segue em linha reta com azimute 299°04'54" e distância de 33,08m até o vértice 15, segue em linha reta com azimute 27°39'12" e distância de 25,60m até o vértice 16, segue em linha reta com azimute 117°59'26" e distância de 27,52m até o vértice 17, segue em linha reta com azimute 348°09'39" e distância de 29,74m até o vértice 18, segue em linha reta com azimute 338°36'13" e distância de 28,25m até o vértice 19, segue em linha reta com azimute 21°12'57" e distância de 14,44m até o vértice 20, segue em linha reta com azimute 341°54'57" e distância de 54,90m até o vértice 21, segue em linha reta com azimute 302°44'51" e distância de 23,78m até o vértice 22, segue em linha reta com azimute 359°36'30" e distância de 5,44m até o vértice 23, segue em linha reta com azimute 356°17'54" e distância de 27,47m até o vértice 24, segue em linha curva por 17,63m com raio de 50,00m até o vértice 25, segue em linha reta com azimute 25°34'22" e distância de 70,19m até o vértice 26, segue em linha curva por 64,45m com raio de 50,00m até o vértice 27, segue em linha reta com azimute 179°6'16" e distância 1,90m até o vértice 28, coincidente ao vértice 21 da presente matrícula, segue em linha reta com azimute 179°6'16" e distância de 9,91m até o vértice 29, coincidente ao vértice 22 da presente matrícula, segue em linha reta com azimute 179°6'16" e distância de 50,00m até o vértice 01, coincidente ao vértice 23 da presente matrícula, encerrando a área de 11.139,93m2; *b)* **ÁREA VERDE 2** - inicia-se no ponto 01, com azimute 320°57'05" e distância de 7,33m a partir do vértice 04 da Área Verde 3,

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

CNM 120428.2.0096580-52

matrícula	ficha
96.580	02 verso

deste segue em linha reta com azimute 310°55'5" e distância de 12,00m até o vértice 02, segue em linha reta com azimute 329°34'43" e distância de 67,63m até o vértice 03, segue em linha reta com azimute 55°43'11" e distância de 28,04m até o vértice 04, segue em linha reta com azimute 150°16'56" e distância de 69,33m até o vértice 05, segue em linha reta com azimute 213°50'45" e distância de 26,80m até o vértice 01, encerrando a área de 2.100,05m2; e ***c)*** **ÁREA VERDE 3** - inicia-se no ponto 1, com o azimute 298°56'13" e distância de 34,96m à partir do vértice 15 da Área Verde 1, deste segue em linha reta com azimute 313°26'19" e distância de 44,28m até o vértice 02, segue em linha reta com azimute 315°00'00" e distância de 36,98m até o vértice 03, segue em linha reta com azimute 314°43'19" e distância de 36,98m até o vértice 04, segue em linha reta com azimute 41°50'17" e distância de 18,54m até o vértice 05, segue em linha reta com azimute 135°00'00" e distância de 25,20m até o vértice 06, segue em linha reta com azimute 116°57'41" e distância de 23,32m até o vértice 07, segue em linha reta com azimute 135°00'00" e distância de 47,32m até o vértice 08, segue em linha reta com azimute 222°00'23" e distância de 21,81m até o vértice 01, encerrando a área de 2.070,02m2; **b)** Conforme se verifica da averbação feita sob nº **06**, em 05/12/2019, na matrícula nº 86.288, deste R.I, À vista do requerimento firmado em 10/10/2019 e dos documentos mencionados no registro nº 05, firmado pela proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do condomínio **"SÃO BENTO"** está submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei

(continua na ficha 3)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

CNM 120428.2.0096580-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.580	03

Poá, 9 de Maio de 2022

Matrícula 86288 - AP 404 BL 12

Federal nº 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; **c)** Conforme se verifica do registro feito sob o nº **42**, em 25/02/2021, na matrícula nº 88.288, **deste R.I**, Por instrumento particular de abertura de crédito, com força de escritura pública, datado de 25/08/2020, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, 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 **às futuras unidades autônomas que totalizarão 160 apartamentos** que integrarão os **BLOCOS 05 a 12** do empreendimento residencial denominado **"SAO BENTO"**, neste Município de Poá-SP, na Rua Clemente Cunha Ferreira nº 757, Vila Perracini, para garantir uma operação de crédito no valor de **R$16.802.436,97**, no âmbito do **PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condominio residencial **"SÃO BENTO"**, que será composto de **500 unidades residenciais**, cuja incorporação foi registrada sob nº 05, 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 de até 10% do valor do financiamento

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096580-52

matrícula	ficha
96.580	03 verso

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 celebração e assinatura do aludido instrumento, quando não houver condições suspensivas. Comparece como construtora, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R$28.960.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:----------

(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000011200122I.

Av.02/ 96.580 - Em 09 de maio de 2022 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 42, na matrícula nº 86.288, 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). Selo Digital: 1204283310000000011200222G.

(continua na ficha 4)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YYV55-DDQZ4-VVW2W.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

CNM 120428.2.0096580-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula 96.580 | ficha 04

Poá, 9 de Maio de 2022

Matrícula 86288 - AP 404 BL 12

R.03/ 96.580 - Em 09 de maio de 2022 - VENDA E COMPRA. Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com Força de Escritura Pública, de 30/03/2022, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **RICARDO PREVITALLI**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 38.434.548-7-SSP/SP, CPF/MF nº 482.556.808-45, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Juari, nº 453, Cs 02, Jardim Sabará, pelo valor de R$203.000,00, sendo R$69.112,09 referentes a recursos próprios, R$4.092,60 referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, R$7.113,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS/União e R$122.682,31 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2022: R$36.139,31. O título objetivado foi prenotado sob nº 227.310, em 25/04/2022. A Substituta Designada:---------- Jania p/ (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000011200322G.

R.04/ 96.580 - Em 09 de maio de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **RICARDO PREVITALLI**, já qualificado, **ALIENOU, 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, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, com o escopo de

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

CNM 120428.2.0096580-52

matrícula	ficha
96.580	04 verso

garantir uma dívida no valor de R$122.682,31 correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Casa Verde e Amarela, 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 5,00% e efetiva de 5,1161%, sendo o encargo mensal total inicial de R$682,98, com o primeiro vencimento no dia 04/05/2022, 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$196.000,00, 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: Jania A P Nogueira (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000011200422E.

Av.05/96.580 - Em 29 de novembro de 2023 - 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 203, na matrícula nº **86.288**, na qual foi registrada sob nº 204, nesta data, a Instituição e

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0096580-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
96.580	05

Poá, 29 de Novembro de 2023

Especificação do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº **96.580**. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000019978623X.

R.06/96.580 - Em 29 de novembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 30/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **RICARDO PREVITALLI**, 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$147.120,49. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.513, em 06/11/2023. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues).Selo Digital:1204283210000000019978723X

Av.07/96.580 - Em 07 de agosto de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 28/07/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01553552C, 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$209.417,98, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada.

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YVV55-DDQZ4-VVW2W.

CNM 120428.2.0096580-52

matrícula	ficha
96.580	05 verso

O título objetivado foi prenotado sob nº 257.001, em 29/07/2026. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331 000000034744626B.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 96580**, 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 255.256 em 12/05/2026, 253.987 em 06/03/2026, 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, 07/08/2026. 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:
1204283C3000000034763326U

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.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZCYJH-YYV55-DDQZ4-VVW2W

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

DONIZETE RODRIGUES (CPF 518.816.836-72)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YYV55-DDQZ4-VVW2W

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZCYJH-YYV55-DDQZ4-VVW2W.