

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 120428.2.0085193-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS nº. 12.042-8)

M.81.700 - Apto 18

matrícula	ficha
85.193	01

Poá, 25 de maio de 2017


IMÓVEL: O apartamento nº 18 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 1º andar, da TORRE ÚNICA, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK DOS PINHEIROS", com entrada pela Rua Dona Leopolda, nº 166, na Vila Romanópolis, no Bairro do Cambiri, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, contendo a área privativa coberta de 50,090m², a área comum coberta de 10,515m², a área comum descoberta de 46,720m², totalizando a área de 107,325m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,009792, coeficiente de proporcionalidade; com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, para estacionar um veículo de passeio pequeno, localizada na área comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 26-0032-0007/0008/0009 e 0010-000 (AM).

PROPRIETÁRIA: BIG CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, CNPJ/MF nº 10.436.782/0001-60, com sede em São Paulo-SP, na Rua Antonio Camardo, nº 577, conjunto 305, Tatuapé.

REGISTROS DE AQUISIÇÃO: R.10/4.521, R.9/4.522 e R.9/4.523, todos de 24/02/2012, deste R.I. de Poá-SP (matrícula nº 81.700, de 12/06/2013, deste R.I., na qual foi registrada sob nº 5, em 16/04/2014, a incorporação imobiliária).

O Oficial Delegado:


(Donizete Rodrigues)

Av.01/85.193 - Em 25 de junho de 2015 - TRASLADAMENTO.

v Procedo a presente averbação para constar que: a) conforme se verifica da averbação feita sob nº 4, em 16/04/2014, na

(continua no verso)

CNM 120428.2.0085193-69

matrícula	ficha
85.193	01 verso

matrícula nº 81.700, deste R.I., à vista do requerimento, memorial de incorporação e projeto aprovado, adiante mencionados, bem como da planta assinada pelo engenheiro agrônomo José Daniel Barbosa de Barros, inscrito no CREA sob nº 5061229021/D - ART nº 92221220131764360, foi procedida a citada averbação para constar que parte do imóvel objeto da matrícula nº 81.700, constitui Área de Proteção Permanente (Área Verde), com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01, localizado exatamente no ponto denominado "A", da descrição do imóvel objeto da matrícula nº 81.700, junto ao Córrego Vila São Paulo e afluente, com a Área Livre da Prefeitura, limite da área e a Rua Leopolda; daí, segue pelo azimute $215^{\circ}47'47''$, na distância de 10,24m, até encontrar o ponto 02, localizado exatamente no ponto denominado "A1", da descrição do imóvel objeto da matrícula nº 81.700; daí, segue pelo azimute $215^{\circ}47'47''$, na distância de 28,71m, até encontrar o ponto 03; daí, deflete à direita, em ângulo de $90^{\circ}07'08''$, e segue na distância de 1,61m, até encontrar o ponto 04; daí, deflete à esquerda, em ângulo de $232^{\circ}02'42''$, e segue na distância de 1,30m, até encontrar o ponto 05; daí, deflete à esquerda, em ângulo de $184^{\circ}53'32''$, e segue na distância de 18,78m, até encontrar o ponto 06; daí, deflete à direita, em ângulo de $174^{\circ}14'30''$, e segue na distância de 3,34m, até encontrar o ponto 07; daí, deflete à direita, em ângulo de $172^{\circ}04'04''$, e segue na distância de 1,90m, até encontrar o ponto 09; daí, deflete à direita, em ângulo de $177^{\circ}45'00''$, e segue na distância de 19,37m, até encontrar o ponto 10; daí, deflete à direita e segue na distância de 39,71m, confrontando com parte das quadras 72 e 93 da Vila

(continua na ficha 02)

CNM 120428.2.0085193-69

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
85.193	02

Poá, 25 de junho de 2015

M.81.700 - Apto 18

Romanópolis, de propriedade de BAVEP - Bandeira Villela Empreendimentos e Participações Ltda, com azimute 31°31'49", até encontrar o ponto 11, localizado exatamente no ponto "X", da descrição do imóvel objeto da matrícula n° 81.700; daí, deflete à direita e segue na distância de 20,72m, confrontando com o Córrego São Paulo e afluente, com azimute 70°21'09", até encontrar o ponto 12, localizado exatamente no ponto "X1", da descrição do imóvel objeto da matrícula n° 81.700; daí, deflete à direita, e segue na distância de 16,34m, com azimute 74°31'41", até encontrar o ponto 13, localizado exatamente no ponto "X2", da descrição do imóvel objeto da matrícula n° 81.700; daí, deflete à direita, com azimute 98°09'08", e segue na distância de 17,71m, até encontrar o ponto 01, inicial da presente descrição, encerrando a área de 1.681,36m²; b) conforme se verifica do registro feito sob n° 7, em 20/01/2015, na matrícula n° 81.700, deste R.I., por instrumento particular com força de escritura pública de 02/01/2015, PPI PARK DOS PINHEIROS 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, às futuras unidades que totalizarão 100 unidades autônomas que integrarão o Condomínio Residencial Park dos Pinheiros, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$4.263.915,23, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK DOS PINHEIROS", cuja incorporação foi registrada sob n° 5, na

(continua no verso)

CNM 120428.2.0085193-69

matrícula	ficha
85.193	02
	verso

matrícula n° 81.700. O prazo de amortização é de 24 meses a contar do dia 1° do mês subsequente à data prevista, no Cronograma Físico-Financeiro e de desembolso 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 e definido no Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso. 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 a comprovação da aplicação, em obras no empreendimento, do valor antecipado. Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a. correspondente 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 vigentes na data de aniversário do contrato. O prazo para conclusão das obras é de 18 meses a partir da data de realização do primeiro desembolso. O saldo devedor e as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Comparece como fiadores: LUZIA MARIA MANDRUZATO DIAS, brasileira, administradora de empresa, RG n° 14.513.139-7-SSP/SP, CPF/MF n° 042.630.868-99, e seu marido > EDGARD ALVES DIAS, brasileiro, empresário, RG n° 15.585.430-6-SSP/SP, CPF/MF n° 032.652.218-22, casados sob o

(continua na ficha 03)

CNM 120428.2.0085193-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS n°. 12.042-8)

matrícula

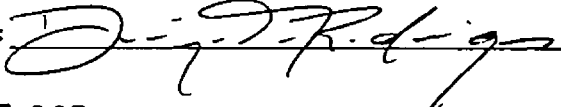
ficha

85.193

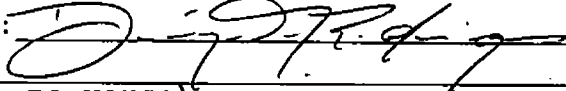
03

Poá, 25 de junho de 2015

M.81.700 - Apto 18

regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Azevedo Soares, nº 2.315, apto 111, Vila Gomes Cardim, como construtora e fiadora, BIG CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$16.597.000,00. As partes contratantes ficarm subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento; e c) conforme se verifica da averbação feita sob nº 8, em 11/03/2015, na matrícula nº 81.700, deste R.I., à vista do instrumento firmado em 25/02/2015, pela proprietária BIG CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A e incorporadora PP1 - PARK DOS PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, ambas já qualificadas, foi procedida a citada averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK DOS PINHEIROS", registrada sob nº 05, constitui PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.02/ 85.193 - Em 25 de junho de 2015 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº 7, na matrícula nº 81.700, 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: 


(continua no verso)

CNM 120428.2.0085193-69

matrícula	ficha
85.193	03
	verso

(Donizete Rodrigues).

R.03/85.193 - Em 25 de junho de 2015 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 26/05/2015, BIG CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, já qualificada, TRANSMITIU o imóvel matriculado a: 1) BRUNO SILVA SIMPLICIO, brasileiro, solteiro, maior, trab serv contabil caixa e assemelhados, RG nº 480636230-SSP/SP, CPF/MF nº 402.804.448-00, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Avenida Francisco de Santa Maria, nº 939, casa, Pq Colonial, e 2) TALITA DE ALMEIDA SOUSA, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG nº 480829196-SSP/SP, CPF/MF nº 397.060.788-43, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Avenida Francisco de Santa Maria, nº 939, C 2, Jardim Colonial, pelo valor de R\$165.000,00, sendo R\$15.723,58 referentes a recursos próprios, já pagos em moeda corrente, R\$8.485,42 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, R\$8.791,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R\$132.000,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Figura como interveniente incorporadora PPI - PARK DOS PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 16.867.369/0001-36, com sede em São Paulo-SP, na Rua Antonio Camardo, nº 577, conjunto 305, Tatuapé. Valor Venal 2015: R\$101.764,69. O Oficial Delegado: 

(Donizete Rodrigues).

> R.04/85.193 - Em 25 de junho de 2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

(continua na ficha 04)

CNM 120428.2.0085193-69

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
85.193	04

Poá, 25 de junho de 2015

M.81.700 - Apto 18


Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, BRUNO SILVA SIMPLICIO e TALITA DE ALMEIDA SOUSA, 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 ECONOMICA FEDERAL- CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, com o escopo de garantir uma operação de crédito no valor de R\$140.791,00, sendo R\$8.791,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS, resultando uma dívida de R\$132.000,00, 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 e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - TP - Tabela Price, com juros à taxa anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$682,19, com o primeiro vencimento no mesmo dia correspondente ao da assinatura do aludido instrumento, a partir do mês subsequente à contratação, 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\$165.000,00, 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0085193-69

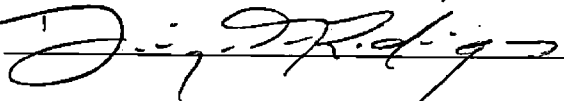
matrícula	ficha
85.193	04
	verso

instrumento. O título objetivado foi protocolado sob nº 192.692, em 11/06/2015. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

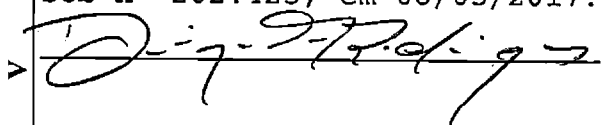
Av.05/85.193 - Em 25 de maio de 2017 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

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 41, na matrícula nº 81.700, na qual foi registrada sob nº 42, 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 85.193. O Oficial Delegado:

 (Donizete Rodrigues).

R.06/85.193 - Em 25 de maio de 2017 - ATRIBUIÇÃO.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 11/04/2017, o apartamento objeto da presente matrícula foi **ATRIBUÍDO** a **BRUNO SILVA SIMPLICIO** e **TALITA DE ALMEIDA SOUSA**, já qualificados, por vincular-se a fração ideal de terreno por eles adquirida conforme o registro nº 3, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$99.885,92. O título objetivado foi prenotado sob nº 202.425, em 08/05/2017. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0085193-69

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula 85.193	ficha 05
----------------------------	--------------------

Poá, 29 de Outubro de 2024

Av.07/85.193 - Em 29 de outubro de 2024 - PENHORA.

À vista da Certidão de Penhora expedida em 10/10/2024, pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Judicial do Foro Central do Município e Comarca de Ferraz de Vasconcelos-SP, extraído dos autos de execução civil, ordem nº 10019409420208260191, protocolada eletronicamente sob o nº PH000537982, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK DOS PINHEIROS**, CNPJ/MF nº 28.095.500/0001-73, e como executados: **BRUNO SILVA SIMPLICIO**, CPF/MF nº 402.804.448-00, e **TALITA DE ALMEIDA SOUSA**, CPF/MF nº 397.060.788-43, procedo a presente averbação para constar que **PARTE IDEAL correspondente à 15%** dos direitos aquisitivos sobre o imóvel matriculado foram **PENHORADOS** nos aludidos autos, para garantir o débito no valor de R\$29.349,60, figurando como depositário Bruno Silva SImplicio. O título objetivado foi prenotado sob nº 244.306, em 10/10/2024. A Substituta Designada:-----
Jaciara F. B. França (Jaciara Ferreira Batista França).
Selo Digital: 120428331000000025535024T.

Av.08/85.193 - Em 08 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 15/12/2025, 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\$181.788,41, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor Venal 2025: R\$88.244,69. O título

(continua no verso)

CNM 120428.2.0085193-69

matrícula	ficha
85.193	05
	verso

objetivado foi prenotado sob nº 252.663, em 18/12/2025. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000031740026X.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **85193**, 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 251.578 em 24/10/2025, 250.309 em 26/08/2025, 243.530 em 03/09/2024, 230.291 em 07/10/2022, 226.186 em 14/02/2022, 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, 08/01/2026. 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:
1204283C3000000031763926O

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.