

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 120428.2.0079928-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| matrícula<br>79.928 | ficha<br>-1- |
|---------------------|--------------|

Poá, 25 de Julho de 2012

**IMÓVEL:** O apartamento nº 24, do "TIPO 1", localizado no 2º andar do BLOCO "10", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS IPÊS", com entrada pela Rua Sallun Kalil, s/nº, no Núcleo Itaim A, no Município de Ferraz de Vasconcelos, contendo a área privativa de 47,960m<sup>2</sup>, área comum coberta de 5,009m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 20,350m<sup>2</sup>, área de vaga de garagem de 9,240m<sup>2</sup>, totalizando a área comum de 34,599m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 82,559m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 40,197m e coeficiente de proporcionalidade de 0,399012% do terreno, com direito a uma vaga de garagem coletiva do condomínio, localizada no andar térreo, em lugar individual e indeterminado, sujeito a auxílio de manobrista, destinada a um veículo de passeio, de tamanho adequado à respectiva vaga.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 15-0011-0001/0002-000.

**PROPRIETÁRIA:** NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA, CNPJ/MF nº 08.677.333/0001-61, com sede em São Paulo-SP, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-B, Vila Olímpia.

**REGISTROS DE AQUISIÇÃO:** R.4/48.384 e R.4/48.385, ambos de 19/04/2007 (matrícula nº 74.877, da unificação, na qual foi registrada sob nº 2, em 28/03/2008 a incorporação imobiliária de condomínio), todos deste R.I. de Poá.

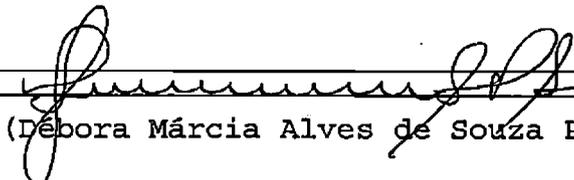
CONTINUA NO VERSO

V

CNM 120428.2.0079928-53



|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| matrícula<br><b>79.928</b> | ficha<br><b>-1-</b> |
|                            | verso               |

A Substituta Designada:   
 (Débora Márcia Alves de Souza Peres)

**Av.1/79.928, em 25 de julho de 2012**

(trasladamento) Conforme se verifica do registro feito em 20/10/2009, sob nº 3, na matrícula nº 74.877, deste R.I., na qual foi registrada a incorporação imobiliária do "CONDOMINIO RESIDENCIAL DOS IPÊS" em apreço; por instrumento particular com força de escritura pública de 25/09/2009, a NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, ao BANCO SAFRA S/A, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 2100, o imóvel matriculado, bem como todas e quaisquer benfeitorias que vierem a ser nele introduzidas, para garantir um empréstimo no valor de R\$11.300.000,00, destinado ao financiamento, para construção do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL DOS IPÊS". Consta como condições de pagamento do empréstimo: taxa de juros - nominal de 9,9349% a.a. e efetiva de 10,4000% a.a.; data de conclusão da obra em 30/04/2010; data do término da carência e apuração da dívida em 03/11/2010; data do vencimento final da dívida em 03/05/2011; dia base de cada mês: 03 (três); prestação mensal inicial de R\$1.976.886,93; sistema de amortização constante "SAC"; data do vencimento da primeira

CONTINUA NA FICHA 2

V

CNM 120428.2.0079928-53

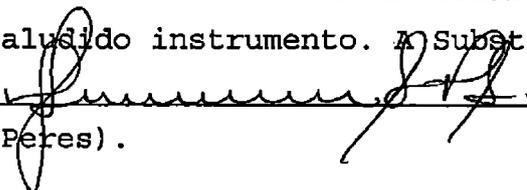
LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

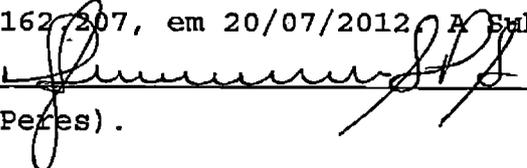
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| matricula<br><b>79.928</b> | ficha<br><b>-2-</b> |
|----------------------------|---------------------|

Poá, 25 de Julho de 2012

prestação em 03/12/2010. Comparece como fiadora, **CYRELLA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo-SP, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto nº 71; e como construtora: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ/MF nº 08.797.760/0001-83, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia. O imóvel em apreço foi avaliado em R\$1.445.000,00 (terreno) e R\$13.314.000,00 (futuras edificações) totalizando o valor de R\$14.759.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:-----  
 (Débora Márcia Alves de Souza Peres).

Av.2/79.928, em 25 de julho de 2012

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 3, na matrícula nº 74.877, deste R.I., mencionada na averbação nº 1, tão somente em relação ao apartamento objetivado, por autorização expressa do credor **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, contida no instrumento particular de 07/05/2012. O título objetivado foi prenotado sob nº 162.207, em 20/07/2012. A Substituta Designada:-----  
 (Débora Márcia Alves de Souza Peres).

Av.03/79.928 - Em 26 de setembro de 2013 - CADASTRO. À vista do instrumento particular adiante mencionado, e da

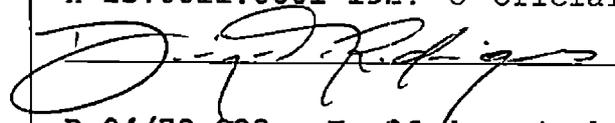
(continua no verso)

CNM 120428.2.0079928-53



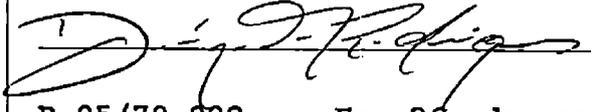
|                     |             |
|---------------------|-------------|
| matrícula<br>79.928 | ficha<br>02 |
|                     | verso       |

certidão de valor venal n° 2940/2013, procedo a presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal sob n°15.0011.0001-192. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

**R.04/79.928 - Em 26 de setembro de 2013 - VENDA E COMPRA.**

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 21 de agosto de 2013, **NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** o imóvel matriculado a **EDSON ALVES**, brasileiro, trabalhador fábrica, RG n° 23.377.822-SSP/SP, CPF/MF n° 170.704.538-09-SSP/SP, e sua mulher **CINTIA APARECIDA DOS SANTOS ALVES**, brasileira, do lar, RG n° 29.725.273-2-SSP/SP, CPF/MF n° 289.114.368-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida dos Sertanistas, n° 1.475, Jardim Santo A, pelo valor de R\$120.000,00, sendo R\$9.973,57 referentes a recursos próprios, já pagos em moeda corrente, R\$7.962,87 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, R\$14.841,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R\$87.222,56 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2013: R\$ 40.904,23. O Oficial Delegado:

 (Donizete Rodrigues).

**R.05/79.928 - Em 26 de setembro de 2013 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

> Pelo instrumento particular mencionado no registro n° 04,

(continua na ficha 03)

CNM 120428.2.0079928-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 79.928    | 03    |

Poá, 26 de setembro de 2013

EDSON ALVES e sua mulher CINTIA APARECIDA DOS SANTOS ALVES, 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 ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, com o escopo de garantir uma operação de crédito no valor de R\$102.063,56 sendo R\$14.841,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS, resultando uma dívida de R\$87.222,56, 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/UNIÃO), a ser amortizada no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, com juros à taxa anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$632,14, com o primeiro vencimento no dia 21/09/2013, 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\$120.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 60 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 título objetivado foi protocolado

(continua no verso)

CNM 120428.2.0079928-53

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 79.928    | 03    |
|           | verso |

sob nº 177.050, em 13/09/2013. O Oficial Delegado:

 (Donizete Rodrigues).

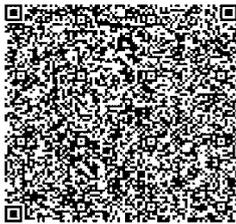
**Av.06/79.928 - Em 12 de junho de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.**

À vista do Requerimento de 07/05/2025, 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\$131.132,68, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor Venal 2025: R\$66.518,97. O título objetivado foi prenotado sob nº 248.262, em 21/05/2025. A Substituta Designada: Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França) Selo Digital: 1204283310000000288079254.

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

v

**CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula n° **79928**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1° do artigo 19, da Lei n° 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 n°s 246.689 em 21/02/2025, 245.486 em 10/12/2024, 241.310 em 21/05/2024, 237.857 em 27/11/2023, 234.371 em 29/05/2023, 232.440 em 14/02/2023, 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 n° 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, 12/06/2025. 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:

1204283C3000000028821925M

|               |           |
|---------------|-----------|
| 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**

**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.