

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 120428.2.0078159-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
78.159	-1-

Poá, 22 de Março de 2011

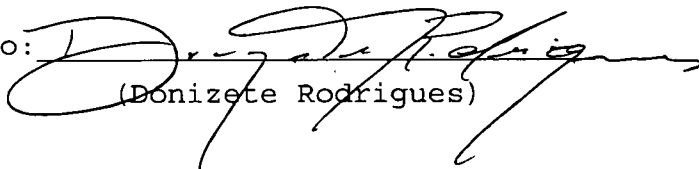
IMÓVEL: O apartamento nº 22, localizado no 2º andar do BLOCO "09", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS FIGUEIRAS", com entrada pela Rua Sallun Kalil e Rua Massato Sakai, s/nº, no Município de Ferraz de Vasconcelos, contendo a área privativa de 45,247m², área comum coberta de 4,838m², área comum descoberta de 22,205m², área de vaga de garagem de 9,240m², totalizando a área comum de 36,283m², perfazendo a área total de 81.530m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,416667%, com direito a uma vaga de garagem, localizada no andar térreo, em lugar individual e indeterminado, destinada a um veículo de passeio, de tamanho adequado à respectiva vaga.

CADASTRO MUNICIPAL: 15-0011-0003/0004-000.

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.3/48.382 e R.3/48.383, de 19/04/2007 (matrícula nº 74.122, da unificação, na qual foi registrada sob nº 2, em 22/05/2007 a incorporação imobiliária de condomínio), todos deste R.I. de Poá.

O Oficial Delegado:


(Donizete Rodrigues)

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0078159-25

matricula	ficha
78.159	-1-
	verso

Av.1/78.159, em 22 de março de 2011

(trasladamento) Conforme se verifica do registro feito em 06/05/2009, sob nº 5, na matrícula nº 74.122, deste R.I., na qual foi registrada a incorporação imobiliária do "CONDOMINIO RESIDENCIAL DAS FIGUEIRAS" em apreço; por instrumento particular com força de escritura pública de 27/03/2009, a NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência, ao BANCO SAFRA S/A, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 2100, entre outros, o imóvel matriculado, para garantir um empréstimo no valor de R\$10.400.000,00, destinado ao financiamento, para construção do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL DAS FIGUEIRAS". Consta como condições de pagamento do empréstimo: taxa de juros - nominal de 10,4815% a.a. e efetiva de 11,0000% a.a.; data do término da construção em 03/02/2010; data do término da carência e apuração da dívida em 03/08/2010; data do vencimento da dívida em 03/02/2011; dia base de cada mês: 03 (três); prestação mensal inicial de R\$1.824.173,11; sistema de amortização constante "SAC"; data do vencimento da primeira prestação em 03/09/2010. 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,

>

CONTINUA NA FICHA 2

CNM 120428.2.0078159-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

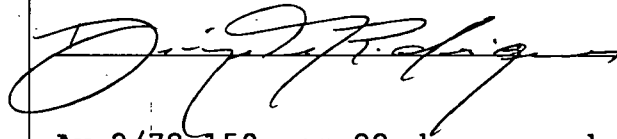
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
78.159	-2-

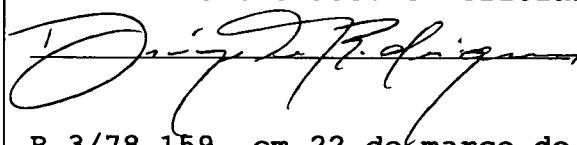
Poá, 22 de Março de 2011

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\$1.405.759,60 (terreno) e R\$10.783,962,34 (futuras edificações) totalizando o valor de R\$12.189.721,94. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

Av.2/78.159, em 22 de março de 2011

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 5, na matrícula nº 74.122, 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 adiante mencionado. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

R.3/78.159, em 22 de março de 2011

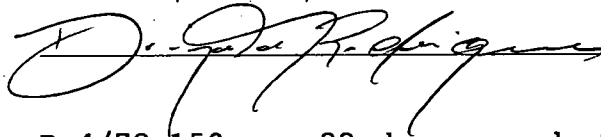
Por instrumento particular com força de escritura pública de 30/09/2010, **NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, com a interveniência do **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, **TRANSMITIU** por venda feita a **HERNANI LIMA LOPES**, brasileiro, solteiro, vendedor com varejo e atacado,

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0078159-25

matrícula	ficha
78.159	-2-
	verso

RG n° 44430965-2-SSP/SP, CPF/MF n° 310.418.448-83, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Rio Gualeguai, n° 779, Jardim Bartira, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$72.557,05, sendo R\$12.829,50 referentes a recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$1.681,91 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS e R\$58.045,64 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2011: R\$53.381,11. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

R.4/78.159, em 22 de março de 2011

Pelo instrumento particular mencionado no registro n° 3, **HERNANI LIMA LOPES**, já qualificado, confessou-se devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em razão de uma dívida no valor de R\$58.045.64, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = FGTS), e com o escopo de garantir esta dívida, **ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, à credora, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 20/11/1997. A dívida deverá ser amortizada no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização

CONTINUA NA FICHA 3

CNM 120428.2.0078159-25

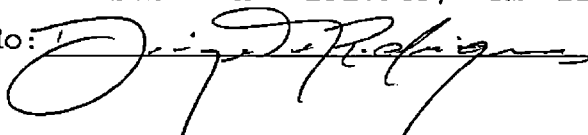
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
78.159	-3-

Poá, 22 de Março de 2011

Constante Novo, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$597,34, com o primeiro vencimento no dia 30/10/2010, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustados 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\$90.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data de 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 prenotado sob nº 151.943, em 21/02/2011. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.05/78.159 - Em 20 de abril de 2021 - PENHORA.

À vista da certidão de penhora expedida em 26/03/2021, pelo Juízo de Direito do 4º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, Município e Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de execução civil, processo nº 1007651-66.2014.8.26.0005, protocolada eletronicamente sob o nº PH000360062, em que figura como exequente ACOS FORMOSA COMERCIAL E INDUSTRIAL LTDA., CNPJ/MF nº 62.091.178/0001-42, e como executados HERNANI LIMA LOPES, CPF/MF nº 310.418.448-83, CLAUDIA REGIA TEIXEIRA DOS SANTOS, CPF/MF nº 945.544.715-00 e PARAFUSOS HT INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - EPP, CNPJ/MF nº 15.738.801/0001-26, procedo

(continua no verso)

CNM 120428.2.0078159-25

matrícula	ficha
78.159	03
	verso

a presente averbação para constar que o imóvel matriculado foi PENHORADO nos aludidos autos, para garantir o débito no valor de R\$4.197,27, figurando como depositário Hernani Lima Lopes, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 220.508, em 29/03/2021. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000005870121T.

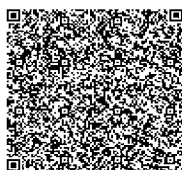
Av.06/78.159 - Em 31 de março de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 18/03/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01410572C, 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\$101.996,50, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 254.278, em 23/03/2026. A Substituta Designada: Jaciara F B França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331000000032872526C.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

V

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **78159**, 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 250.720 em 12/09/2025, 249.265 em 07/07/2025, 245.490 em 10/12/2024, 241.307 em 21/05/2024, 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 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, 31/03/2026. 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:
1204283C3000000032899126P

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.