

Valide aqui
este documento

matrícula

77.979

ficha

01

Diadema, 20 de janeiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 2203 (dois mil duzentos e três), localizado no 22º pavimento, da Torre 03, do "CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA", na Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível, nº 2.320, da Cidade Micro Indústria, 3ª Gleba, neste município e comarca, com área privativa de 40,119m², a área de uso comum de 34,047m² (29,061m² coberta + 4,986m² descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga de veículo de passeio na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 74,166m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,144681466% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2101904500.

PROPRIETÁRIA: NOVA IORQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 19.723.141/0001-60, NIRE nº 35228203961, com sede na Rua João Lourenço, nº 432, SL. 52, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.02/70.269, de 16.12.2020 (aquisição), e R.04/70.269, de 19.05.2021 (incorporação), deste Registro.

Selo digital.119800311018870368E29P23T

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.01 – Em 20 de janeiro de 2023.

Averba-se, nos termos do artigo 237-A, § 4º, da Lei nº 6.015/73, que a unidade autônoma objeto desta matrícula pertence a empreendimento imobiliário em fase de incorporação e que ainda não foi construída.

Selo digital.1198003310188703D46QTP231

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.02 – Em 20 de janeiro de 2023.

Averba-se que, conforme: a) AV.12/19.882, de 06.10.2020, que nos termos do relatório de "Investigação Ambiental Confirmatória", de outubro de 2019, apensado ao Processo Digital nº 07791/2020-24, foi constatado que o terreno onde será implantado o "CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA", objeto da matrícula nº 70.269, foi classificado como **ÁREA CONTAMINADA SOB INVESTIGAÇÃO** e que a contaminação foi ocasionada por hidrocarbonetos de petróleo, organoclorados e solventes halogenados; b) AV.06/70.269, de 19.05.2021, o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA", ao qual pertence o imóvel desta matrícula, está submetido ao regime da "AFETAÇÃO", pelo qual o terreno do condomínio e as respectivas acessões, constituem patrimônio de afetação,

Continua no verso.

Continua na página 02

Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0077979-06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

77.979

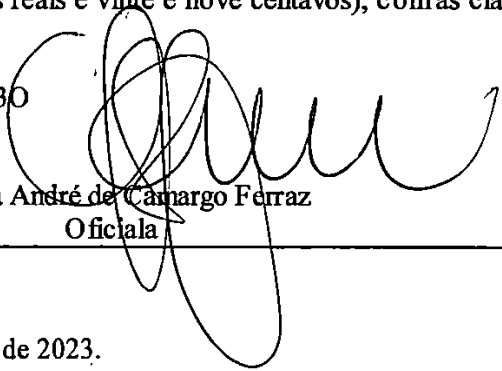
ficha

01

verso

destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto no art. 31-A, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964; c) AV.07/70.269, de 19.05.2021, o imóvel está enquadrado no **Programa Casa Verde e Amarela**, instituído pela Lei Federal nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021; e d) R.11/70.269, de 05.01.2023, a fração ideal de terreno que corresponderá à unidade autônoma acima descrita, encontra-se **hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da abertura de um crédito no valor de R\$ 38.001.606,29 (trinta e oito milhões, mil seiscientos e seis reais e vinte e nove centavos), com as cláusulas e condições constantes do título.

Selo digital.11980033101887032VHNQ923O


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.03 – Em 15 de maio de 2023.

Ref. prenotação nº 191.973, de 20 de abril de 2023.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, firmado em São Bernardo do Campo-SP, em 28 de março de 2023, o **DESLIGAMENTO** da fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula da hipoteca objeto do R.11/70.269, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização da credora, constante da cláusula 1.7, do referido instrumento. (Microfilme nº 191.973).

Selo digital.1198003310191973VNGHUL23Q


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.04 – Em 15 de maio de 2023.

Ref. prenotação nº 191.973, de 20 de abril de 2023.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** a fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula, pelo valor total de R\$ 253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais), correspondendo R\$ 23.491,91 (vinte e três mil quatrocentos e noventa e um reais e noventa e um centavos) à fração ideal e o restante às benfeitorias a serem realizadas, a **PAULO LEANDRO PASSOS**, RG nº 32.654.176-7-SSP/SP, CPF(MF) nº 214.543.068-74, brasileiro, solteiro, maior, fisioterapeuta e terapeuta ocupacional, residente

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QRNBU-Z3SPP-3WA42-SWRD5>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0077979-06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula

77.979

ficha

02

Diadema, 15 de maio de 2023

e domiciliado na Rua Julio Prestes, nº 164, Centro, nesta cidade. Está arquivada nesta Unidade Registral a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 6C4D.33D2.5783.ACC4, emitida em 27.12.2022, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Valor Venal Proporcional: R\$ 20.805,26. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R\$ 25.951,59. (Microfilme nº 191.973).

Selo digital.1198003210191973Y2YD4J23G

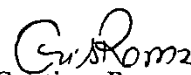

Cristiane Rames da Cruz
Escrevente

R.05 – Em 15 de maio de 2023.

Ref. prenotação nº 191.973, de 20 de abril de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, o proprietário PAULO LEANDRO PASSOS, qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** a fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais) a ser amortizada em 360 meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a. e as taxas de juros nominal de 0,5950% a.m. e efetiva de 0,5967% a.m., com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.456,29 (mil quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos), vencendo-se a primeira em 25 de abril de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas ao FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, constando do título outras cláusulas e condições, especialmente a cláusula 19 que estabelece o prazo de carência de **30 dias** para início do procedimento de intimação em caso de inadimplemento. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 253.000,00. (Microfilme nº 191.973).

Selo digital.11980032101919737GNBDD23Y


Cristiane Rames da Cruz
Escrevente

AV.06 – Em 01 de julho de 2024.

Averba-se que, conforme AV.13/70.269, de 01 de julho de 2024, conforme Termo de Reabilitação Para o Uso Declarado nº 2384/2024, expedido em 26 de fevereiro de 2024, pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, o terreno onde será implantado o "CONDOMÍNIO KZ

Continua no verso.

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0077979-06

matrícula

77.979

ficha

02

verso

INFINITY DIADEMA", objeto da matrícula nº 70.269, esteve contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, organoclorados e solventes halogenados, e com base na Informação Técnica 097/2023/ECRU, apensa ao processo digital CETESB nº 007791/2020-24, foi considerado **REABILITADO** para uso residencial, como estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 336.485 mE; 7.379.820 mS, 336.537 mE; 7.379.848 mS, 336.603 mE; 7.379.752 mS, 336.533 mE; 7.379.729 mS, Profundidade: 30 metros.

Selo digital 11980033102017553HCEQB24E

Vitor Damacena Pereira
Escrevente

AV.07 – Em 19 de maio de 2025.

Ref. prenotação nº 207.592, de 17 de janeiro de 2025.

Averba-se que conforme AV.17 e R.18/70.269, de 19 de maio de 2025, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação do Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA**". (Microfilme nº 207.592).

Selo digital 1198003310207592Y7PTMT25T

Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.08 – Em 19 de maio de 2025.

Ref. prenotação nº 207.592, de 17 de janeiro de 2025.

ATRIBUIÇÃO: Conforme Requerimento de atribuição de unidades, firmado em São Paulo-SP, em 17 de março de 2025, aditado em 23 de abril de 2025, pela incorporadora NOVA IORQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada, a unidade autônoma objeto desta matrícula, foi atribuída, pelo valor de R\$ 229.508,09 (duzentos e vinte e nove mil e quinhentos e oito reais e nove centavos), ao adquirente mencionado no R.04 supra. Valor Derivado da Edificação: R\$ 178.852,31. (Microfilme nº 207.592).

Selo digital 1198003210207592D5834W25U

Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

Continua na ficha 03

Continua na página 05



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0077979-06

Diadema, 29 de abril de 2026

matrícula
77.979

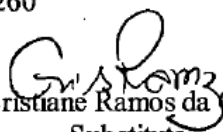
ficha
03

AV.09 – Em 29 de abril de 2026 .

Ref. prenotação nº 212.777, de 01 de setembro de 2025 .

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru - SP e Florianópolis - SC, respectivamente em 01 de setembro de 2025 e 20 de abril de 2026, em face do inadimplemento do devedor fiduciante, PAULO LEANDRO PASSOS, qualificado, que, intimado para pagamento e constituído em mora, deixou transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 276.015,71 Valor Venal: R\$ 262.854,50 . Valor Venal base de cálculo para recolhimento do ITBI: R\$ 276.015,71 . (Microfilme nº 212.777).

Selo digital.11980033102127773N1EQ9260


Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QRNB-UZ3SPP-3WA42-SWRD5>

Continua na página 06



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

77979

Pág.: 06

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/04/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 44,20
Ao Estado R\$ 12,56
A Cart. Serv. R\$ 8,60
Ao Reg. Civil R\$ 2,33
Ao Trib. de Jus. R\$ 3,03
Ao M.P.....R\$ 2,12
Ao ISS.....R\$ 0,88
TOTAL R\$ 73,72

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30212777UFEZD8261

Certidão expedida às 08:28 horas do dia 04/05/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").

Protocolo nº.212.777



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QRNU-Z3SPP-3WA42-SWRD5>