

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 120428.2.0078534-64

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

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
78.534	-1-

Poá, 23 de Agosto de 2011

IMÓVEL: A unidade autônoma assobradada, designada **CASA Nº 40**, do "TIPO B", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAPUCAIA", com entrada pela Rua Vicente Russo, Rua Anísio Pereira Lago e Rua Sallum Kalil, s/nº, no Município de Ferraz de Vasconcelos, contendo a área privativa construída de 60,520m², área privativa de circulação e quintal de 9,500m², área privativa de garagem de 10,560m², totalizando a área de 80,580m², área comum descoberta de 47,903m², perfazendo a área total de 128,483m², área de utilização exclusiva de 52,3600m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 47,9052m², totalizando uma área de 100,2652m², correspondendo a fração ideal de 0,998077% do terreno; com direito a uma vaga de garagem, parte integrante da área privativa, localizada no pavimento térreo.

CONTRIBUINTES:15-0014-0001-0006-000.

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.

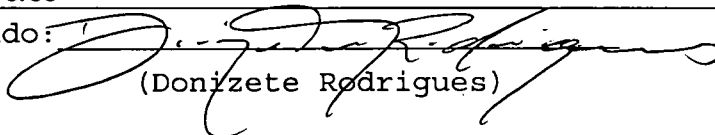
REGISTROS DE AQUISIÇÃO: R.3/48.371, R.3/48.376, ambas de 19/04/2007 (matrícula nº 74.121, na qual foi registrada sob nº 2, em 22/05/2007, a incorporação imobiliária de condomínio), todos deste R.I. de Poá.

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0078534-64

matrícula	ficha
78.534	-1- verso

O Oficial Delegado:


(Donizete Rodrigues)

Av.1/78.534, em 23 de agosto de 2011

(trasladamento) Conforme se verifica do registro feito em 14/09/2009, sob nº 5, na matrícula nº 74.121, deste R.I., na qual foi registrada a incorporação imobiliária do "CONDOMINIO RESIDENCIAL SAPUCAIA" em apreço; por instrumento particular com força de escritura pública de 27/07/2009, 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 2.100, entre outros, o imóvel matriculado, para garantir um empréstimo no valor de R\$5.600.000,00, destinado ao financiamento, para construção do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL SAPUCAIA". Consta como condições de pagamento do empréstimo: Taxa de juros - nominal de 9,9349% a.a. e efetiva de 10,4000% a.a; data do vencimento da dívida em 03/05/2011; dia base de cada mês: 03 (três); prestação mensal de R\$979.696,18; sistema de amortização constante "SAC"; data do vencimento da primeira prestação em 03/12/2010. Comparece como fiadora, CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo-SP, na Rua

CONTINUA NA FICHA 2

CNM 120428.2.0078534-64

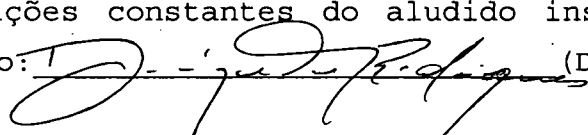
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

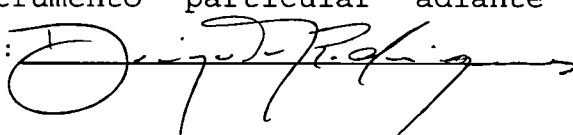
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
78.534	-2-

Poá, 23 de Agosto de 2011

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. Os imóveis hipotecados foram avaliados em R\$1.406.417,60 (terreno) e R\$6.638.979,56 (futuras edificações) totalizando o valor de R\$8.045.397,16. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.2/78.534, em 23 de agosto de 2011

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 5, na matrícula nº 74.121, deste R.I., mencionada na averbação nº 1, tão somente em relação à unidade autônoma objetivada, por autorização expressa do credor **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

R.3/78.534, em 23 de agosto de 2011

Por instrumento particular com força de escritura pública de 12/07/2011, **NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, com a interveniência do **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, **TRANSMITIU** por venda feita a **DIEGO LUIZ DE ANDRADE SANTOS**, enfermeiro e nutricionista, RG nº

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0078534-64

matrícula	ficha
78.534	-2- verso

350426545-SSP/SP, CPF/MF n° 297.603.798-13 e **VANESSA SANTOS PAIVA**, enfermeira, RG n° 418475027-SSP/SP, CPF/MF n° 325.950.718-31, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Isaar Carlos Camargo, n° 433, Cidade Líder, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$120.000,00, sendo R\$38.009,63 referentes a recursos da conta vinculada de FGTS e R\$81.990,37 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2011: R\$70.404,71. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

R.4/78.534, em 23 de agosto de 2011

Pelo instrumento particular mencionado no registro n° 3, **DIEGO LUIZ DE ANDRADE SANTOS** e **VANESSA SANTOS PAIVA**, já qualificados, confessaram-se devedores 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, de uma dívida no valor de R\$81.990,37, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = SBPE), e com o escopo de garantir esta dívida, **ALIENAM, 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

CONTINUA NA FICHA 3

CNM 120428.2.0078534-64

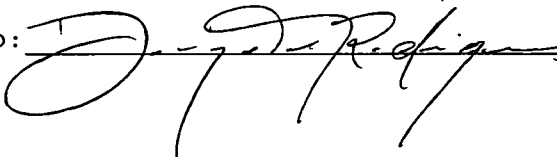
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

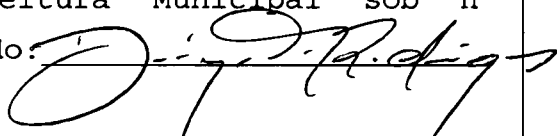
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
78.534	-3-

Poá, 23 de Agosto de 2011

pelo SAC - Sistema de Amortização, com juros à taxa anual nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9001%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$905,10, com o primeiro vencimento no dia 12/08/2011, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustados nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. 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 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 155.163, em 16/08/2011. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.05/78.534 - Em 10 de agosto de 2015 - CADASTRO.

À vista do instrumento particular adiante mencionado, e da certidão de valor venal nº 3907/2015, procedo a presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal sob nº 15.0014.0001-040. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

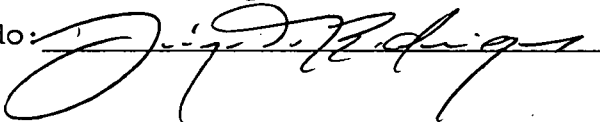
Av.06/78.534 - Em 10 de agosto de 2015 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

> Fica CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 04, por autorização expressa da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, já

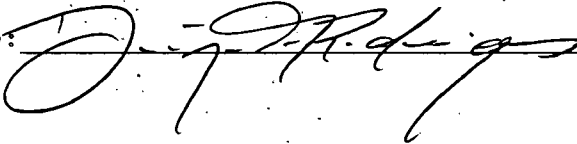
(continua no verso)

CNM 120428.2.0078534-64

matrícula	ficha
78.534	03
	verso

qualificada, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado: 
(Donizete Rodrigues).

R.07/78.534 - Em 10 de agosto de 2015 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 16/07/2015, VANESSA SANTOS PAIVA e DIEGO LUIZ DE ANDRADE SANTOS, ambos já qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Sallum Kalil, s/nº, casa 40, C. Residencial Sapucaia, TRANSMITIRAM o imóvel matriculado a JAILSON JOÃO DA CRUZ SILVA, brasileiro, vigilante, RG nº 50.849.492-8-SSP/SP, CPF/MF nº 302.353.178-10, e sua mulher REGIANE APARECIDA DA SILVA CRUZ, brasileira, analista de sistema, RG nº 34.394.895-3-SSP/SP, CPF/MF nº 296.138.758-24, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Reinaldo Machado, nº 1, Jardim Luciana, pelo valor de R\$190.000,00, sendo R\$17.417,34 referentes a recursos próprios, já pagos em moeda corrente, R\$5.832,66 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, e R\$166.750,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2015: R\$75.687,71. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

R.08/78.534 - Em 10 de agosto de 2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 07, JAILSON JOÃO DA CRUZ SILVA e sua mulher REGIANE APARECIDA DA

(continua na ficha 04)

CNM 120428.2.0078534-64

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

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

(Código CNS nº. 12.042-8)

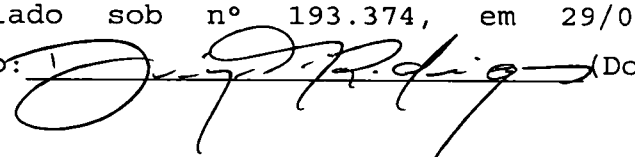
matricula

ficha

78.534

04

Poá, 10 de agosto de 2015

SILVA CRUZ, 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 nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, com o escopo de garantir, uma dívida de R\$166.750,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH, 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 - SAC, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.606,61, com o primeiro vencimento no dia 16/08/2015, 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\$190.000,00, 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. O título objetivado foi protocolado sob nº 193.374, em 29/07/2015. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.09/78.534 - Em 25 de novembro de 2019 - DIVÓRCIO.

A vista do requerimento datado de 11 de novembro de 2019 e

(continua no verso)

CNM 120428.2.0078534-64

matrícula 78.534	ficha 04
	verso

da certidão de casamento extraída da matrícula nº 118810.01.55.2008.2.00105.130.0032516-80, expedida em 17/03/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Itaim Paulista, Município e Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar que **JAILSON JOÃO DA CRUZ** e **REGIANE APARECIDA DA SILVA CRUZ** divorciaram-se nos termos da escritura pública de divórcio, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Itaim Paulista, Município e Comarca de São Paulo-SP, às fls. 323/324, do Livro nº 347-FS, em 13/03/2017, voltando ela a usar o nome de solteira, ou seja, **REGIANE APARECIDA DA SILVA**. O título objetivado foi prenotado sob nº 214.680, em 11/11/2019. A Substituta Designada:-----
Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 12042833100000000171619K

Av.10/78.534 - Em 07 de fevereiro de 2020 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Fica **CANCELADA** a alienação fiduciária registrada sob nº 08, por autorização expressa da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF**, já qualificada, contida na instrumento particular adiante mencionado. A Substituta Designada:-----
Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000001114520A.

R.11/78.534 - Em 07 de fevereiro de 2020 - VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 30/12/2019, 1) **JAILSON JOÃO DA CRUZ SILVA** e 2) **REGIANE APARECIDA DA SILVA**, agente

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0078534-64

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

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matricula	ficha
78.534	05

Poá, 7 de Fevereiro de 2020

administrativo, já qualificados, **TRANSMITIRAM** o imóvel matriculado a **JESSICA ARRUDA SILVA LIMA**, brasileira, auxiliar de escritório, RG nº 5.224.695-3-SSP/SP, CPF/MF nº 399.985.898-27, e seu marido **JONNATHAN AQUINO LIMA**, brasileiro, mecânico, RG nº 4.211.939-7-SSP/SP, CPF/MF nº 356.833.868-88, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Tenente Sebastião Pinheiro da Silva, nº 545, Bl 02, Apto 12b, pelo valor de R\$240.000,00, sendo R\$37.725,18 referentes a recursos próprios, R\$10.274,82 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS e R\$192.000,00, referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF. Valor Venal 2020: R\$67.904,01. A Substituta Designada: Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000001114620A.

R.12/78.534 - Em 07 de fevereiro de 2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 11, **JESSICA ARRUDA SILVA LIMA** e seu marido **JONNATHAN AQUINO LIMA**, já qualificados, **ALIENARAM, 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, na no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$192.000,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação -

(continua no verso)

CNM 120428.2.0078534-64

matrícula	ficha
78.534	05
	verso

SFH, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = SBPE), a ser amortizada no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, com juros à taxa anual nominal de 8,1858% e efetiva de 8,5000%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.837,21, com o primeiro vencimento no dia 01/02/2020, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. O valor da garantia fiduciária é de R\$240.000,00, 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: Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000011147208.

Av.13/78.534 - Em 07 de fevereiro de 2020 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 11, procedo a presente averbação para constar a emissão da cédula de crédito imobiliário - CCI nº 1.4444.1219713-0, série 1219, emitida no Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, em 30/12/2019, no valor de R\$192.000,00, com o prazo para pagamento em 420 meses, e o valor das prestações de R\$1.837,21, com início em 01/02/2020, que tem como devedores JESSICA ARRUDA SILVA LIMA e seu marido

(continua na ficha 6)

CNM 120428.2.0078534-64

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

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

78.534

ficha

06

Poá, 7 de Fevereiro de 2020

JONNATHAN AQUINO LIMA, e como credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, todos já qualificados, parte integrante e indissociável do referido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob nº 215.639, em 24/01/2020. A Substituta Designada: Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000011148204.

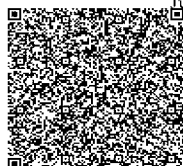
Av.14/78.534 - Em 14 de agosto de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 28/07/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01547647C, 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\$257.437,91, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 257.000, em 29/07/2026. A Substituta Designada:-----
Jaciara F B França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 12042833100000000348567264.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

V

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **78534**, 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 255.161 em 08/05/2026, 253.836 em 27/02/2026, 250.024 em 13/08/2025, 249.340 em 10/07/2025, 247.683 em 17/04/2025, 246.732 em 25/02/2025, 243.453 em 30/08/2024, 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 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, 14/08/2026. 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:
1204283C3000000034868026U

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: PBSRU-XWLP8-7YG8A-R59QC

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/PBSRU-XWLP8-7YG8A-R59QC>

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

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