

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 120428.2.0092565-69

LIVRO Nº 2 -REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
92.565	01

Poá, 23 de Março de 2022

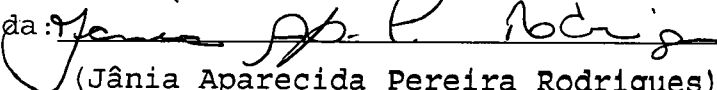
Matrícula 84242 - AP 805 BLOCO ÚNICO

IMÓVEL: O apartamento nº 805 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 8º Pavimento do BLOCO ÚNICO, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL NEW FAMILY HOME", com entrada pela Rua João Peckny, nº 80, no Bairro denominado Sítio Góes, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 52,500m<sup>2</sup>, área comum coberta de 9,992m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 27,894m<sup>2</sup>, área comum total de 37,886m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0054690, coeficiente de proporcionalidade de 0,0054690; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, numerada apenas para efeito de identificação, para estacionar um automóvel de tamanho médio.

CADASTRO MUNICIPAL: 43213.62.85.0001.00.000-AM.

PROPRIETÁRIA: TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ/MF nº 18.279.530/0001-86, com sede em São Paulo-SP, na Rua Itapeva, nº 26, conjunto 701, 702, 708, 709 e 710, Bela Vista.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.02/84.242, de 08/05/2018, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 03, em 16/05/2018. Selo Digital: 1204283110000000013789200.

A Substituta Designada:   
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0092565-69

matrícula	ficha
92.565	01
	verso

Av.01/92.565 - Em 09 de março de 2020 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar que: a) Conforme se verifica da averbação feita sob nº 04, em 28/06/2018, na matrícula 84.242, deste R.I., à vista do requerimento de 29/05/2018, firmado pela proprietária **TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL NEW FAMILY HOME**", registrada sob nº 03, está submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; e b) conforme se verifica do registro feito sob nº 05, em 29/01/2020, na matrícula 84.242, deste R.I., por instrumento particular com força de escritura pública de 14/11/2018, **TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, já qualificada, deu em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, às futuras unidades que totalizarão 180 unidades autônomas que integrarão o empreendimento residencial denominado "**NEW FAMILY HOME**", para garantir uma operação de crédito no valor de **R\$7.190.818,18**, no âmbito do PMCMV-Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio residencial "**NEW FAMILY HOME**", cuja incorporação foi registrada sob nº 03, nesta matrícula. O prazo de amortização é de 24 meses a contar do primeiro dia do mês

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0092565-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

92.565

02

Poá, 9 de Março de 2020

Matrícula 84242 - AP 805 BLOCO ÚNICO

subseqüente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro 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 emitido pela Caixa, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra, os recursos relativos à contrapartida do devedor. 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 o cumprimento do percentual de obra relativo ao valor antecipado. Durante a fase da construção serão devidos, sobre o saldo devedor apurado, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3000% 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 36 meses a partir da celebração e assinatura do aludido instrumento. O saldo devedor é atualizado, mensalmente à taxa nominal de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescido 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 instrumento em apreço. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses, definido no cronograma físico-financeiro, contado à partir da data de assinatura do instrumento em

(continua no verso)

CNM 120428.2.0092565-69

matrícula	ficha
92.565	02
	verso

apreço, quando houver cláusulas suspensivas ou da data de aniversário do instrumento em apreço, subsequente ao cumprimento das condições suspensivas. Comparece como fiadora: 1) **TORRES ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, CNPJ/MF n° 05.892.382/0001-29, com sede em São Paulo-SP, na Rua Itapeva, n° 26, Bela Vista, conjuntos 701, 702, 708, 709 e 710 e 2) **LURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF n° 07.309.316/0001-09, com sede em São Paulo-SP, na Rua João Teodoro, n° 358, Brás, e como construtora, **TORRES ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$23.320.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000013790201.

**Av.02/ 92.565 - Em 09 de março de 2020 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.**

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob n° 05, na matrícula n° 84.242, deste R.I., mencionada na averbação n° 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. A Substituta Designada:-----  
Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000001379120Z.

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0092565-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
92.565	03

Poá, 9 de Março de 2020

Matrícula 84242 - AP 805 BLOCO ÚNICO

R.03/ 92.565 - Em 09 de março de 2020 - VENDA E COMPRA.  
 Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 05/02/2020, TORRES 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, TRANSMITIU a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a 1) JOSE DIMAS DE LIMA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, RG nº 40.442.722-4-SSP/SP, CPF/MF nº 377.834.098-06, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Estrada Dom João Nery, nº 4.606, Vila Lourdes, e 2) RUBIA ELIAS DINIZ SILVA, brasileira, solteira, maior, enfermeiro e nutricionista, RG nº 40.283.912-2-SSP/SP, CPF/MF nº 404.255.478-41, residente e domiciliada neste Município de Poá-SP, na Rua Travessa Cascavel, nº 25, Biritiba, pelo valor de R\$230.000,00, sendo R\$49.121,24 referentes a recursos próprios, R\$4.971,82 referentes ao recurso da conta vinculada do FGTS e R\$175.906,94 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2020: R\$59.402,05. O título objetivado foi prenotado sob nº 215.958, em 21/02/2020. A Substituta Designada: *Jânia Ap. P. Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000001379220Z.

R.04/ 92.565 - Em 09 de março de 2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 03, JOSE DIMAS DE LIMA JUNIOR e RUBIA ELIAS DINIZ SILVA, já qualificados, ALIENARAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, a fração ideal corresponde ao apartamento objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal

(continua no verso)

CNM 120428.2.0092565-69

matrícula	ficha
92.565	03
	verso

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\$175.906,94, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV para aquisição da fração ideal corresponde ao apartamento objetivado (origem dos recursos = FGTS/UNIÃO), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.310,13, com o primeiro vencimento no dia 10/03/2020, 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\$230.000,00, 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: 120428321000000001379320X.

> Av.05/92.565 - Em 23 de março de 2022 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0092565-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula 92.565	ficha 04
---------------------	-------------

Poá, 23 de Março de 2022

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 49, na matrícula nº 84.242, na qual foi registrada sob nº 50, nesta data, a Instituição e Especificação do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 92.565. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000106091227.

**R.06/92.565 - Em 23 de março de 2022 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.**

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 16/02/2022, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a 1) **JOSE DIMAS DE LIMA JUNIOR**; e 2) **RUBIA ELIAS DINIZ SILVA**, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles adquiridos, conforme o registro nº 03, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$130.924,47. O título objetivado foi prenotado sob nº 226.378, em 23/02/2022. A Substituta Designada:-----

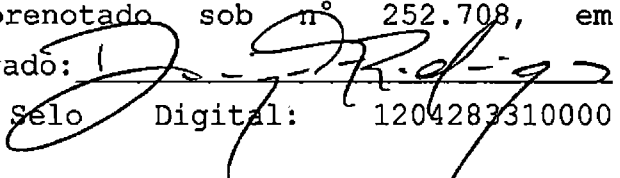
Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000106092227.

**Av.07/92.565 - Em 08 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.**

(continua no verso)

CNM 120428.2.0092565-69

matrícula	ficha
92.565	04
	verso

À vista do Requerimento de 19/12/2025, protocolado eletronicamente sob nº IN01443657C, 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\$243.403,41, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 252.708, em 19/12/2025. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000031734226R.

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

**CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula nº **92565**, 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 251.665 em 28/10/2025, 250.307 em 26/08/2025, 246.543 em 14/02/2025, 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:  
1204283C30000000317631264

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.