

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 120428.2.0079766-54

M.74.989 - Ap. 47 - Bl. 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
79.766	-1-

Poá, 27 de junho de 2012

IMÓVEL: O apartamento nº 47 (EM CONSTRUÇÃO), do "TIPO C", localizado no 4º andar do BLOCO "04", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PITANGUEIRAS", com entrada pela Rua Vicente Russo, s/nº, no Núcleo Itaim A, no Município de Ferraz de Vasconcelos, contendo a área privativa de 55,141m², área comum coberta de 7,163m², área comum descoberta de 20,661m², área comum total de 37,064m² (já incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio com 9,240m²), perfazendo a área total de 92,205m², correspondendo à fração ideal de 32,767m e coeficiente de proporcionalidade de 0,319939% do terreno, com direito a 01 vaga descoberta na garagem coletiva do condomínio, localizada no andar térreo, em lugar individual e indeterminado, para guarda e estacionamento de um automóvel para passeio, de tamanho pequeno ou médio, sujeita ao auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTES: 15-0015-0005/006-000.

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.3/48.369 de 19/04/2007 e R.3/48.370 de 16/08/2007, (matrícula nº 74.989 da unificação, na qual foi registrada sob nº 2, em 25/06/2008,

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0079766-54

matricula

79.766

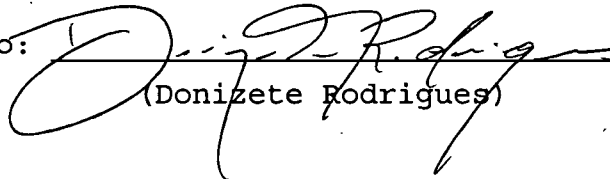
ficha

-1-

verso

a incorporação imobiliária de condomínio), todos deste R.I. de Poá.

O Oficial Delegado:



(Donizete Rodrigues)

Av.1/ 79.766 , em 28 de maio de 2012

(trasladamento) Conforme se verifica do registro feito em 16/07/2010, sob nº 4, na matrícula nº 74.989, deste R.I., na qual foi registrada a incorporação imobiliária do "CONDOMINIO RESIDENCIAL PITANGUEIRAS" em apreço; por instrumento particular com força de escritura pública de 08/04/2010, a NOVA DELHI INCORPORADORA 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, além de outras, a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado, para garantir um empréstimo no valor de R\$21.200.000,00, destinado ao financiamento, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, para construção do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL PITANGUEIRAS", cujo prazo de amortização é de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de desembolso do empreendimento. O prazo para conclusão das

> CONTINUA NA FICHA 2

CNM 120428.2.0079766-54

M.74.989 - Ap. 47 - Bl. 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

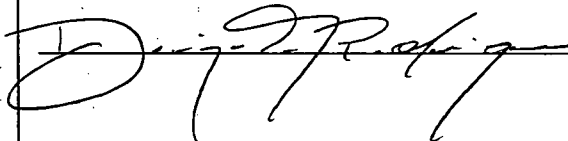
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula	ficha
79.766	-2-

Poá, 28 de Maio de 2012

obras é de 19 meses a partir do cumprimento da cláusula terceira do aludido instrumento. O saldo devedor e as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do contrato em apreço. Comparece como co-devedora, **CYRELA 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 Ornelas, nº 303, 7º andar, conjunto nº 71, Chácara Santo Antonio; e como fiadoras: **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, já qualificada, **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; e **CURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 01.023.494/0001-92, com sede em São Paulo-SP, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjuntos 131 e 132, Vila Olímpia, e como construtora, **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, já qualificada. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$27.645.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).


CONTINUA NO VERSO

v

CNM 120428.2.0079766-54


matricula	ficha
79.766	-2-
	verso

Av.2/ 79.766, em 28 de maio de 2012

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob n° 4, na matrícula n° 74.989, 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. O Oficial Delegado: 
(Donizete Rodrigues).

R.3/ 79.766, em 28 de maio de 2012

Por instrumento particular com força de escritura pública de 24/02/2012, **NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, com a interveniência da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **PAULO HENRIQUE DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar, RG n° 278549457-SSP/SP, CPF/MF n° 187.104.138-47, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Miguel da Fonseca, n° 6, Jardim Santa T, a fração ideal de terreno correspondente ao apartamento objetivado, pelo valor de R\$4.706,90. Valor Venal 2012: R\$43.653,76. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

R.4/ 79.766, em 28 de maio de 2012

Pelo instrumento particular mencionado no registro n° 3,

CONTINUA NA FICHA 3

CNM 120428.2.0079766-54

M.74.989 - Ap. 47 - Bl. 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
79.766	-3-

Poá, 28 de Maio de 2012

PAULO HENRIQUE DE SOUZA, já qualificado, confessou-se devedor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em razão de uma operação de crédito no valor de R\$95.460,91, correspondente a um financiamento no âmbito do SFH, e do Programa Minha Casa Minha Vida, que se destina à aquisição da fração ideal do terreno objetivado e à construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento em apreço, cujo prazo para o término da construção será de 11 meses, sendo o valor da aquisição equivalente a R\$110.000,00 pagos da seguinte forma: R\$14.539,09 referentes a utilização de saldo da conta vinculada FGTS, resultando uma dívida no valor de R\$95.460,91, (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 nº 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 Constante Novo, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$969,72, com vencimento no mesmo dia da assinatura do aludido instrumento, a partir do mês subsequente à contratação, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustados nas épocas e condições pactuadas no título, com base no

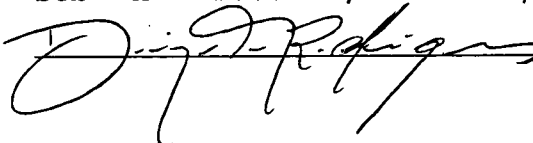
CONTINUA NO VERSO

V

CNM 120428.2.0079766-54


matrícula	ficha
79.766	-3-
	verso

coeficiente de atualização aplicável as contas vinculadas ao FGTS. O valor da garantia fiduciária é de R\$110.000,00, 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 160.723, em 10/05/2012. O Oficial Delegado:

 (Donizete Rodrigues).

Av.5/79.766, em 27 de junho de 2012

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 61, na matrícula nº 74.989, na qual foi registrada sob nº 62, nesta data, a instituição e especificação de condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 79.766. O Oficial Delegado:

 (Donizete Rodrigues).

R.6/79.766, em 27 de junho de 2012

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 16/05/2012, o apartamento objeto da presente matrícula foi **ATRIBUÍDO** a **PAULO HENRIQUE DE**

CONTINUA NA FICHA 4

v

CNM 120428.2.0079766-54

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

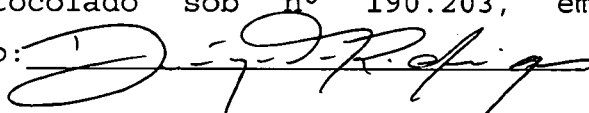
matrícula 79.766	ficha -4-
---------------------	--------------

Poá, 27 de Junho de 2012

SOUZA, já qualificado, por vincular-se à fração ideal do terreno por ele adquirida, conforme registro nº 3, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$67.488,01. O título objetivado foi prenotado sob nº 160.964, em 23/05/2012. O Oficial Delegado:-----

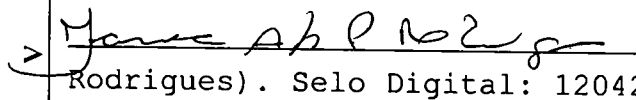
 (Donizete Rodrigues).

Av.07/79.766 - Em 23 de janeiro de 2015 - ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO.

À vista do requerimento de 12 de janeiro de 2015 e do certificado de numeração nº 260/2014, expedido em 08/12/2014, procedo a presente averbação para constar que o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PITANGUEIRAS" tem entrada, atualmente, pela Rua Vicente Russo esquina com a Rua Massato Sakai, nº 230. O título objetivado foi protocolado sob nº 190.203, em 17/12/2014. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.08/79.766 - Em 24 de novembro de 2022 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Fica CANCELADA a Alienação Fiduciária registrada sob nº 04, nos termos da autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, contida no Termo de Quitação, datado de 15/09/2022. O título objetivado foi prenotado sob nº 231.026, em 17/11/2022. A Substituta Designada:-----

>  (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000014159722I.

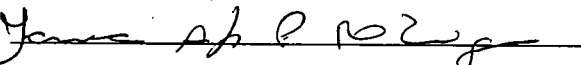
(continua no verso)

CNM 120428.2.0079766-54

matricula	ficha
79.766	04
	verso

R.09/79.766 - Em 24 de novembro de 2022 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 31/10/2022, PAULO HENRIQUE DE SOUZA, já qualificado, TRANSMITIU o imóvel matriculado a PRISCILA GODINHO DA SILVA, brasileira, administrativa, RG n° 38.253.561-3-SSP/SP, CPF/MF n° 080.061.277-94, e seu marido RICARDO CESAR VASCONCELOS, brasileiro, administrador, RG n° 26.230.630-X-SSP/SP, CPF/MF n° 267.673.348-63, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Masato Sakai, n° 25, apto 21, Jardim São Miguel, pelo valor de R\$295.000,00, sendo R\$70.000,00 referentes a recursos próprios e R\$225.000,00 referentes ao financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A. Valor Venal 2022: R\$66.480,18. O título objetivado foi prenotado sob n° 230.834, em 07/11/2022. A Substituta Designada:-----

 (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000014159822I.

R.10/79.766 - Em 24 de novembro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro n° 09, PRISCILA GODINHO DA SILVA e seu marido RICARDO CESAR VASCONCELOS, já qualificados, ALIENARAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 20/11/1997, ao ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0079766-54

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
79.766	05

Poá, 24 de Novembro de 2022

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$236.000,00, sendo R\$225.000,00 para a aquisição do imóvel matriculado e R\$11.000,00 referentes a outras despesas, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = SBPE), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC - Sistema de Amortização Constante, com juros à taxa anual nominal de 9,1098% e efetiva de 9,5000%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$2.570,75, com o primeiro vencimento no dia 30/11/2022, sendo que o saldo devedor do financiamento será reajustado mensalmente, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante a aplicação da TR (Taxa Referencial) que tenham data de aniversário nesse dia. Caso a TR (Taxa Referencial) não seja mais utilizada como o critério de cálculo de atualização dos saldos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), será adotado o novo critério de atualização dos saldos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). Em caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), será adotado o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal. O valor da garantia fiduciária é de R\$295.000,00, 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

(continua no verso)

CNM 120428.2.0079766-54



matrícula	ficha
79.766	05
	verso

execução contratual. 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: 120428321000000014159922G.

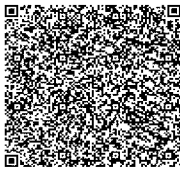
Av.11/79.766 - Em 10 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 21/01/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01181629C, 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\$295.000,00, em nome do credor, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado. O título objetivado foi prenotado sob nº 253.252, em 27/01/2026. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000321929267.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

v

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **79766**, 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 250.880 em 24/09/2025, 241.487 em 29/05/2024, 238.718 em 12/01/2024, 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 fê. Poá, 10/02/2026. 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:
1204283C3000000032220526A

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.