

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 120428.2.0076853-63

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
76.853	-1-

Poá, 25 de Novembro de 2009

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 34, localizado no 3º andar do BLOCO 06, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ", com entrada pela Rua Vicente Russo, s/nº, perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área privativa de 45,247m², área comum coberta de 4,838m², área comum descoberta de 26,828m², área de vaga de garagem de 9,240m², totalizando a área comum de 40,906m², perfazendo uma área total de 86,153m², correspondendo a fração ideal de 0,454545% no terreno condominial, com direito ao uso de uma vaga, indeterminada, na garagem coletiva localizada no andar térreo.

CADASTRO MUNICIPAL: 15-0014-0003/0004-000.

PROPRIETÁRIA: NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA, CNPJ/MF nº 08.677.333/0001-61, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-B, Vila Olímpia.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.3/48.373 e R.4/48.374, ambos de 19/04/2007, deste R.I. de Poá (matrícula nº 74.127, de 23/05/2007, deste R.I., na qual a instituição e especificação de condomínio foi registrada sob nº 7, em 04/08/2009).

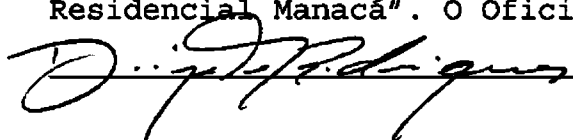
Av.1/76.853, em 25 de novembro de 2009

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0076853-63

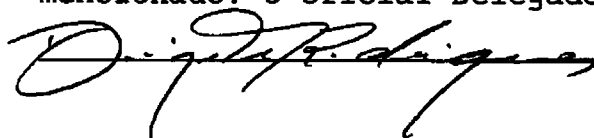
matrícula	ficha
76.853	verso 1

(trasladamento) - Conforme se verifica do registro feito sob nº 5, em 06/05/2009, na matrícula nº 74.127, deste R.I., a proprietária **NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada deu em **HIPOTECA** em primeiro lugar e sem concorrência ao **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 2.100, o imóvel objeto da citada matrícula nº 74.127, bem como todas e quaisquer benfeitorias que vierem a ser nele introduzidas, em especial aos Blocos 01 a 11, que integrarão o Condomínio Residencial Manacá, para garantir um empréstimo, no valor de R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), destinado ao financiamento para construção do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Manacá". O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

Av.2/76.853, em 25 de novembro de 2009

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 5, na matrícula nº 74.127, deste R.I., mencionada na averbação nº 1, tão somente em relação ao apartamento objeto da presente matrícula, por autorização expressa do credor **BANCO SAFRA S/A**, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

v

CONTINUA NA FICHA 2

CNM 120428.2.0076853-63

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

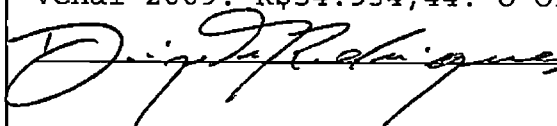
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula	ficha
76.853	-2-

Poá, 25 de Novembro de 2009

R.3/76.853, em 25 de novembro de 2009

Por instrumento particular com força de escritura pública de 19/10/2009, a proprietária, NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, TRANSMITIU por venda feita a VALDENIR ESTEVES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 22.813.908-9-SSP/SP, CPF/MF nº 139.264.788-61, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Siqueira Rendon, nº 1.230, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$75.000,00, sendo R\$1.042,71 referentes a recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$9.367,02 referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, e R\$64.590,27 referentes ao financiamento concedido pela CEF. Valor Venal 2009: R\$54.934,44. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

R.4/76.853, em 25 de novembro de 2009

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 3, o proprietário, VALDENIR ESTEVES DA SILVA, 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, da dívida de R\$64.590,27, correspondente a um financiamento para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = FGTS), e, com o escopo de garantir esta dívida, ALIENA, EM

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0076853-63

matrícula	ficha
76.853	2 ^o verso

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 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\$649,58, com o primeiro vencimento no dia 16/11/2009, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustados nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável as contas do FGTS. Para fins de leilão extrajudicial e da garantia fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$75.000,00, 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. Consta, ainda, que é vedado pelo prazo de quinze anos, contados a partir da assinatura do instrumento, o remembramento do imóvel matriculado. As partes contratantes ficaram subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob nº 144.120, em 05/11/2009. O Oficial Delegado:-----

(Donizete Rodrigues).

Av.05/76.853 - Em 06 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 19/12/2025, protocolado eletronicamente sob nº IN01427460C, nos termos do artigo 26

(continua na ficha 3)

v

CNM 120428.2.0076853-63

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

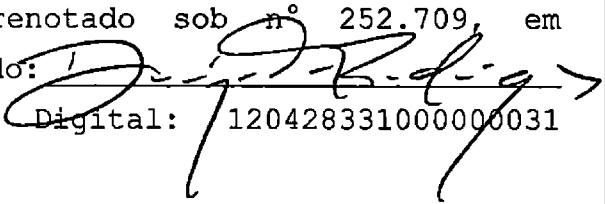
matricula

76.853

ficha

03

Poá, 6 de Janeiro de 2026

§ 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\$85.674,88, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 252.709, em 19/12/2025. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000031686326E.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **76853**, 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 250.886 em 24/09/2025, 249.739 em 29/07/2025, 237.338 em 25/10/2023, 236.248 em 30/08/2023, 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, 06/01/2026. 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:
1204283C3000000031730926X

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	

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.