

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 120428.2.0076578-15

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

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

76.578

ficha

01

Poá, 05 de Agosto

de 2009

M.73.513/C.01/Bloco 03

IMÓVEL: A unidade autônoma constituída pela **CASA RESIDENCIAL nº 01 (EM CONSTRUÇÃO)**, localizada no 1º pavimento - térreo, do **BLOCO 03**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DE FERRAZ**", com entrada pela Rua Ezequias Bezerra de Farias, na Vila Romanópolis (2ª Secção da planta S. Mukai), no Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área real privativa de 44,890m², uma área real de uso comum proporcional de 10,288m², totalizando a área construída de 55,178m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0063291% no terreno condominial.

CONTRIBUINTE: 26-0032-0015-000.

PROPRIETÁRIOS DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO: 1º) **CONSTRUTORA CARVALHO DE FREITAS LTDA**, CNPJ/MF nº 02.354.189/0001-46, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo-SP, na Rua Américo Brasiliense, nº 68, 1º andar, sala 02, Centro, e 2º) **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Timbiras, nº 2.683, Loja 04, Bairro Santo Agostinho, na proporção de 0,1419815 ou 14,19815% à primeira nomeada, e 0,8580185 ou 85,80185% à segunda nomeada.

REGISTROS DE AQUISIÇÃO: R-5/2.616, de 06/01/2000 (Matrícula nº 73.513, de 28/07/2006), e R.3/73.513, de 29/03/2007, deste Ofício Registral, cuja incorporação imobiliária foi registrada nesta data, sob nº 02, na citada matrícula nº 73.513.

continua no verso

CNM 120428.2.0076578-15

matrícula	ficha
76.578	01
	verso

O Oficial Designado: Mario Luiz Soares da Silva
(Mario Luiz Soares da Silva)

AV-1/ 76.578, em 29 de março de 2007.

A presente ficha complementar foi aberta de Ofício, conforme dispõe os itens 213.1, 213.2 e 213.3 do Provimento 58/89, Capítulo XX, Tomo II - Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça. O título objetivado foi prenotado sob nº 133.459, em 01/03/2007. O Oficial Designado:-----

Mario Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

AV-2/ 76.578, em 01 de julho de 2009

Procedo a presente averbação ex-officio, nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, e à vista do registro anterior feito sob nº 3, na matrícula nº 73.513, deste R.I., para constar que a fração ideal correspondente a unidade autônoma objeto da presente ficha complementar, pertence, exclusivamente, à CONSTRUTORA CARVALHO FREITAS LTDA, já qualificada (adquirida da incorporadora Construtora Tenda S/A, a título de permuta com o terreno condominial), e não como constou. O Oficial Designado: Mario Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

AV-3/76.578, em 05 de agosto de 2009

CONTINUA NA FICHA 2

CNM 120428.2.0076578-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
76.578	-2-

Poá, 05 de Agosto de 2009

À vista do requerimento e do instrumento particular de instituição e especificação parcial de condomínio datados de 20/07/2009, procedo a presente averbação para constar que: a) a casa residencial objetivada já se encontra concluída, nos termos da averbação feita sob nº 6 na matrícula nº 73.513, na qual foi registrada sob nº 7 a instituição e especificação parcial do condomínio correspondente; e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada, em matrícula recebendo, na ordem, o nº 76.578. O Oficial Designado:-----
Mario Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

R-4/76.578, em 05 de agosto de 2009

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.3, a casa residencial objeto da presente matrícula foi atribuída a CONSTRUTORA CARVALHO FREITAS LTDA, já qualificada, por vincular-se à fração ideal do terreno por ela adquirida conforme registro feito sob nº 3, na matrícula nº 73.513, deste R.I., mencionado na averbação nº 2, desta matrícula, com o valor estimativo de R\$ 55.000,00. O título objetivado foi prenotado sob nº 142.155, em 26/07/2009. O Oficial Designado: *Mario Luiz Soares da Silva* (Mario Luiz Soares da Silva).

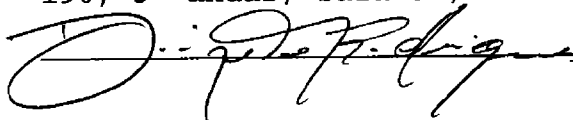
Av.5/76.578, em 21 de fevereiro de 2011

CONTINUA NO VERSO

CNM 120428.2.0076578-15

matrícula	ficha
76.578	-2- verso

À vista do instrumento particular adiante mencionado e do 5º instrumento particular de alteração contratual de 07/04/2004, registrado na Junta Comercial deste Estado sob nº 79.346/07-8, em 26/04/2007, procedo a presente averbação para constar que a proprietária, **CONSTRUTORA CARVALHO FREITAS LTDA**, teve sua denominação social alterada para **CONSTRUTORA CARVALHO LAGARES LTDA**, atualmente com sede no Município de São Bernardo do Campo-SP, na Rua Paissandu, nº 190, 3º andar, sala 34, Centro. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

R.6/76.578, em 21 de fevereiro de 2011

Por instrumento particular com força de escritura pública de 21/01/2011, **CONSTRUTORA CARVALHO LAGARES LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **ANDREA RIBEIRO DE ALCANTARA BENFATTI**, auxiliar de escritório, e seu marido **MARCELO BENFATTI**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RG nºs 25.994.874-3-SSP/SP e 21.696.889-6-SSP/SP, CPF/MF nºs 153.575.518-04 e 194.747.028-02, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Acesita, nº 13, Parque Cisper, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$80.000,00, sendo R\$4.594,48 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS, R\$20.042,00 referentes ao desconto concedido diretamente pelo FGTS e R\$55.363,52 referentes ao financiamento concedido pela CEF. Valor Venal

CONTINUA NA FICHA 3

CNM 120428.2.0076578-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

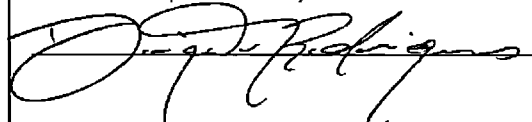
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
76.578	-3-

Poá, 21 de Fevereiro de 2011

2010: R\$31.536,82. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

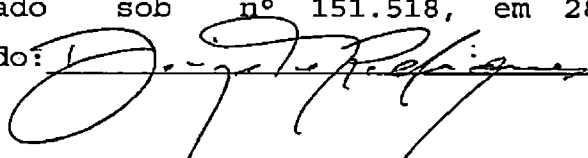
R.7/76.578, em 21 de fevereiro de 2011

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 6, **ANDREA RIBEIRO DE ALCANTARA BENFATTI** e seu marido **MARCELO BENFATTI**, já qualificados, confessaram-se devedores 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\$75.405,52, sendo R\$20.042,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS, resultando uma dívida no valor de R\$55.363,52, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = FGTS), 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 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 4,5000% e efetiva de 4,5941%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$400,54, com o primeiro vencimento no dia 14/02/2011, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustados nas épocas e condições pactuadas no título, com

CONTINUA NO VERSO

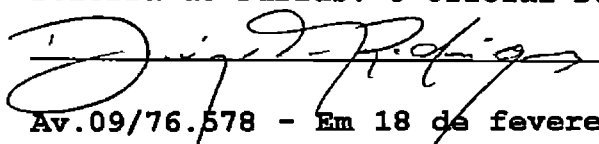
CNM 120428.2.0076578-15

matrícula	ficha
76.578	-3-
	verso

base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. O valor da garantia fiduciária é de R\$80.000,00, 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 151.518, em 28/01/2011. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).

Av.8/76.578, em 18 de setembro de 2012

Procedo a presente averbação "ex-officio", nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, à vista dos mesmos documentos mencionados na averbação nº 3, para constar que o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DE FERRAZ" tem entrada pelo nº 85 da Rua Ezequias Bezerra de Farias. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues)

Av.09/76.578 - Em 18 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 05/02/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01462424C, 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\$91.005,55 , em nome

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0076578-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

76.578

ficha

04

Poá, 18 de Fevereiro de 2026

da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 253.448, em 06/02/2026. A Substituta Designada:-----
Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França).
Selo Digital: 120428331000000032275626D.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **76578**, 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 252.467 em 08/12/2025, 250.962 em 25/09/2025, 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, 18/02/2026. 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:
1204283C30000000322821264

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.