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 120428.2.0062912-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
62.912	01

Poá, 22 de maio de 2001

IMÓVEL: A unidade autônoma constituída pela CASA RESIDENCIAL TÉRREA nº 45 (quarenta e cinco) do empreendimento denominado "RESIDENCIAL ALTOS DE POÁ", com entrada pela Rua União, nº 896, neste Município e Comarca de Poá, contendo 52,89m2 de área útil interna, mais 52,95m2 de áreas exclusivas referentes a quintal, corredor lateral, jardim e estacionamento, bem como o equivalente a 31,001m2 nas áreas de uso comum do conjunto, ou seja, possui a área total de 136,841m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1364% no terreno condominial e nas demais áreas de uso e destinação comum do conjunto, cabendo a esta casa o direito de estacionar um veículo de passeio ou utilitário, de tamanho médio ou pequeno, na vaga descoberta localizada na frente da mesma. O terreno onde foi implantado o conjunto residencial em apreço está descrito na matrícula nº 61.588, deste Ofício Registral. Cadastro Municipal nº 43211-33-24-2516-00-000-09.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SANTA HELENNA LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Praça Marechal Rodrigues Ribas Júnior, nº 21, Tatuapé, CNPJ/MF nº 56.317.100/0001-09.

REGISTRO DE ORIGEM: R.5/61.281, de 19/05/2000 (Matr. 61.588, na qual foi registrada sob nº 6, nesta data, a especificação de condomínio), deste Ofício Imobiliário.

O Oficial Designado: _____

Bel. Ataíde Souza Macedo

Av.1/62.912 - A presente matrícula foi aberta a requerimento

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

matrícula	ficha
62.912	01 verso

da proprietária, à vista do respectivo instrumento particular de instituição e especificação parcial de condomínio, firmado em 14 de maio de 2001. Poá, 22 de maio de 2001. O Oficial Designado:_____(Bel. Ataíde Souza Macedo).

Av.2/62.912 - A vista do instrumento particular adiante mencionado e do aviso-recibo municipal relativo ao exercício de 2002, faço constar que o imóvel matriculado está cadastrado atualmente, na Prefeitura Municipal, sob nº 43211-33-24-2516-06-001-09. Poá, 20 de novembro de 2002. O Oficial Designado:_____(Bel. Ataíde Souza Macedo).

R.3/62.912 - Por instrumento particular de venda e compra de 13 de novembro de 2002, com força de escritura pública, a proprietária, CONSTRUTORA E INCORPORADORA SANTA HELENNA LTDA, CNPJ nº 56.317.100/0001-09, com sede em São Paulo, Capital, na Praça Marechal Rodrigues Ribas Júnior, nº 21, Tatuapé, TRANSMITIU a MARCUS FLÁVIO VALÉRIO DE SOUSA, maquinista, e sua mulher KÁTIA REGINA THEODORO VALÉRIO DE SOUSA, autônoma, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, nos termos da Lei nº 6.515/77, RG nºs 26.836.341-9-SSP/SP e 29.771.058-8-SSP/SP, CPF nºs 248.373.458-83 e 275.813.718-67, residentes e domiciliados neste Município de Poá, na Rua Tupã, nº 79, Vila Júlia, o imóvel matriculado, pelo valor de R$47.000,00, sendo R$3.455,78 referentes a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS. A transmitente apresentou a certidão negativa de débito - CND nº 112712002-21005070, expedida em

(continua na ficha 02)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
62.912	02

Poá, 20 de novembro de 2002

10/10/2002 (válida até 09/12/2002), confirmada por nós na INTERNET, encontrando-se também em situação regular perante a Secretaria da Receita Federal, nos termos da certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais (código de controle da certidão: 483B.1FA5.E354.95D5), expedida em 24/07/2002 (válida até 24/01/2003), obtida por nós na INTERNET. Poá, 20 de novembro de 2002. O Oficial Designado:--- (Bel. Ataíde Souza Macedo).

R.4/62.912 - Pelo mesmo instrumento particular atrás mencionado, os atuais proprietários, MARCUS FLAVIO VALÉRIO DE SOUSA e sua mulher KATIA REGINA THEODORO VALÉRIO DE SOUSA, já qualificados, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, para garantir a dívida de R$43.544,22, referentes a um financiamento para aquisição do imóvel desta matrícula, pactuado segundo as normas do Conselho Curador do FGTS e do Sistema Financeiro da Habitação, a ser amortizado no prazo normal de 240 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo sistema de amortização "TABELA PRICE", com juros à taxa anual nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, cujo encargo mensal total inicial é de R$424,09, com vencimento no mês subseqüente, no mesmo dia da assinatura do contrato, 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 do FGTS. O imóvel em apreço foi avaliado em R$48.658,80. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no aludido instrumento. O título objetivado foi pre-

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

matrícula	ficha
62.912	02 verso

notado sob nº 113.595, em 07/11/2002. Poá, 20 de novembro de 2002. O Oficial Designado: _____ (Bel. Ataíde Souza Macedo)

Av.5/62.912, em 07 de julho de 2010

Fica **CANCELADA** a hipoteca registrada sob nº 4, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado: _____ (Donizete Rodrigues).

R.6/62.912, em 07 de julho de 2010

Por instrumento particular com força de escritura pública de 02/07/2010, os proprietários, **MARCUS FLAVIO VALERIO DE SOUSA** e sua mulher **KATIA REGINA THEODORO VALERIO DE SOUSA**, tele operadora, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados no Município de São José dos Campos-SP, na Rua Pompeia, nº 373, Bosque, **TRANSMITIRAM** por venda feita a **JACIGUARA ANTONIO PINTO FRANÇA**, operador de sistemas, e sua mulher **ELAINE REGINA FERREIRA**, promotora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RG nºs 24.185.750-8-SSP/SP e 27.910.450-9-SSP/SP, CPF/MF nºs 157.334.038-37 e 251.596.428-11, residentes e domiciliados neste Município de Poá, na Rua União, nº 896, Jardim América, o imóvel

CONTINUA NA FICHA 3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
62.912	-3-

Poá, 07 de Julho de 2010

matriculado, pelo valor de R$75.000,00, sendo R$43.114,29 referentes a recursos da conta vinculada do FGTS, e R$31.885,71 referentes ao financiamento concedido pela CEF. Valor Venal 2010: R$25.212,67. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues).

R.7/62.912, em 07 de julho de 2010

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 6, os proprietários, **JACIGUARA ANTONIO PINTO FRANÇA** e sua mulher **ELAINE REGINA FERREIRA**, 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, da dívida de R$31.885,71, correspondente a um financiamento, no âmbito do SFH, 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 resultante deverá ser amortizada no prazo de 360 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$327,91, com vencimento no dia 02/08/2010, 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

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

matrícula	ficha
62.912	-3- verso

FGTS. O valor da garantia fiduciária é de 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. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob nº 148.138, em 05/07/2010. O Oficial Delegado:----------
(Donizete Rodrigues).

Av.8/62.912, em 20 de agosto de 2010

À vista do requerimento de 05/08/2010 e da certidão de casamento extraída do termo nº 22.661, Lvº B-077, fls. 159, em 20/05/2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Suzano-SP, procedo a presente averbação para constar, corretamente, o nome da proprietária, ou seja, **ELAINE REGINA FRANÇA**. O título objetivado foi prenotado sob nº 148.552, em 05/08/2010. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues).

Av.09/62.912 - Em 12 de junho de 2019 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Fica **CANCELADA** a alienação fiduciária registrada sob nº 07, por autorização expressa da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF**, já qualificada, contida no instrumento particular de 29/05/2019. O título objetivado foi prenotado sob nº 212.459, em 29/05/2019. A Substituta Designada:----------
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital:120428331AO0000018181WD19W

(continua na ficha 04)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
(Código CNS nº. 12.042-8)

matrícula	ficha
62.912	04

Poá, 28 de junho de 2019

R.10/62.912 - Em 28 de junho de 2019 - VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 07/06/2019, **JACIGUARA ANTONIO PINTO FRANÇA**, agente de saneamento ambiental, e sua mulher **ELAINE REGINA FRANÇA**, representante de vendas, já qualificados, **TRANSMITIRAM** o imóvel matriculado a **JESSÉ DA SILVA AGUIAR**, brasileiro, gerente, RG nº 35.227.631-9-SSP/SP, CPF/MF nº 318.408.438-88, e sua mulher **ANGELICA MAXIMO AGUIAR**, brasileira, maquiadora, RG nº 43.155.246-0-SSP/SP, CPF/MF nº 302.204.158-62, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município de Poá-SP, na Rua União, nº 800, apto 32, bloco 02, Jardim América, pelo valor de R$250.000,00, sendo R$108,02 referentes a recursos próprios, R$53.391,98 referentes a recursos do FGTS e R$196.500,00 referentes ao financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A. Valor Venal 2019: R$50.676,92. A Substituta Designada: _____. (Débora Márcia Alves de Souza Peres). Selo Digital: 120428321II0000195476019Z

R.11/62.912 - Em 28 de junho de 2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 10, **JESSÉ DA SILVA AGUIAR** e sua mulher **ANGELICA MAXIMO AGUIAR**, 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, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

matrícula	ficha
62.912	04 verso

Kubitschek, nº 2235 e 2041, com o escopo de garantir uma operação de crédito no valor de R$199.600,00, sendo R$196.500,00 para a aquisição do imóvel matriculado e R$3.100,00 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 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, com juros à taxa anual nominal de 10,4815% e efetiva de 11,0000%, sendo o encargo mensal total inicial de R$2.181,65, com o primeiro vencimento no dia 07/07/2019, sendo que o saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, que, atualmente, é a Taxa Referencial - TR, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, que tenham data de aniversário do instrumento em apreço. O valor da garantia fiduciária é de R$250.000,00, 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 prenotado sob nº 212.692, em 14/06/2019. A Substituta Designada: _____ (Débora Márcia Alves de Souza Peres). Selo Digital: 120428321PO0000019548SV19N

(continua na ficha 5)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

CNM 120428.2.0062912-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
62.912	05

Poá, 13 de Agosto de 2026

Av.12/62.912 - Em 13 de agosto de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 21/07/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01554489C, 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$250.000,00, em nome do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado. Valor Venal 2026: R$59.978,91. O título objetivado foi prenotado sob nº 256.828, em 21/07/2026. A Substituta Designada: Jaciara F B França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000034837526B.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 62912**, 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 254.703 em 14/04/2026, 254.015 em 09/03/2026, 247.001 em 13/03/2025, 242.380 em 11/07/2024, 237.197 em 18/10/2023, 235.326 em 13/07/2023, 234.391 em 30/05/2023, 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, 13/08/2026. 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:
1204283C3000000034842826O

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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG

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/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ6K5-EF67V-JTUQY-LBQSG.