

Valide aqui
este documento

matrícula

77.761

ficha

01

Diadema, 20 de janeiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 04 (quatro), localizado no pavimento térreo, da Torre 03, do "CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA", na Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível, nº 2.320, da Cidade Micro Indústria, 3ª Gleba, neste município e comarca, com área privativa de 40,119m², a área de uso comum de 20,989m² (17,819m² coberta + 3,170m² descoberta) e a área total de 61,108m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,128151096% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2101904500.

PROPRIETÁRIA: NOVA IORQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 19.723.141/0001-60, NIRE nº 35228203961, com sede na Rua João Lourenço, nº 432, SL. 52, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.02/70.269, de 16.12.2020 (aquisição), e R.04/70.269, de 19.05.2021 (incorporação), deste Registro.

Selo digital.1198003110188703AG1MID23X


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.01 – Em 20 de janeiro de 2023.

Averba-se, nos termos do artigo 237-A, § 4º, da Lei nº 6.015/73, que a unidade autônoma objeto desta matrícula pertence a empreendimento imobiliário em fase de incorporação e que ainda não foi construída.

Selo digital.11980033101887031787AF23C


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.02 – Em 20 de janeiro de 2023.

Averba-se que, conforme: a) AV.12/19.882, de 06.10.2020, que nos termos do relatório de "Investigação Ambiental Confirmatória", de outubro de 2019, apensado ao Processo Digital nº 07791/2020-24, foi constatado que o terreno onde será implantado o "CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA", objeto da matrícula nº 70.269, foi classificado como **ÁREA CONTAMINADA SOB INVESTIGAÇÃO** e que a contaminação foi ocasionada por hidrocarbonetos de petróleo, organoclorados e solventes halogenados; b) AV.06/70.269, de 19.05.2021, o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA", ao qual pertence o imóvel desta matrícula, está submetido ao regime da "AFETAÇÃO", pelo qual o terreno do condomínio e as respectivas acessões, constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DDW4A-SSYM4-ZYWWX-FNWND>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Continua na página 02

Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0077761-78

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

77.761

ficha

01

verso

conforme o disposto no art. 31-A, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964; c) AV.07/70.269, de 19.05.2021, o imóvel está enquadrado no **Programa Casa Verde e Amarela**, instituído pela Lei Federal nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021; e d) R.11/70.269, de 05.01.2023, a fração ideal de terreno que corresponderá à unidade autônoma acima descrita, encontra-se **hipotecada** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da abertura de um crédito no valor de R\$ 38.001.606,29 (trinta e oito milhões, mil seiscentos e seis reais e vinte e nove centavos), com as cláusulas e condições constantes do título.

Selo digital.1198003310188703FI9KJP23P



Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.03 – Em 17 de fevereiro de 2023.

Ref. prenotação nº 189.531, de 27 de janeiro de 2023.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, firmado em Mauá-SP, em 09 de dezembro de 2022, o **DESLIGAMENTO** da futura unidade autônoma objeto desta matrícula da hipoteca objeto do R.11/70.269, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização da credora, constante da cláusula 1.7, do referido instrumento. (Microfilme nº 189.531).

Selo digital.1198003310189531V9OIKQ23I


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.04 – Em 17 de fevereiro de 2023.

Ref. prenotação nº 189.531, de 27 de janeiro de 2023.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** a fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula, pelo valor total de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), correspondendo R\$ 20.807,87 (vinte mil e oitocentos e sete reais e oitenta e sete centavos) à fração ideal, e o restante às benfeitorias a serem realizadas, a **BRUNA ALMEIDA ROBERTO**, RG nº 53.286.330-6-SSP/SP, CPF(MF) nº 236.897.988-33; e **MIRELLY AQUINO DE SOUZA GONÇALVES**, RG nº 55.917.426-3-SSP/SP, CPF(MF) nº 536.286.698-20, brasileiras, solteiras, maiores, fisioterapeutas, residentes e domiciliadas na Rua

Continua na ficha 02.

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DDW4A-SSYM4-ZYWWX-FNWND>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:119800.2.0077761-78

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula

77.761

ficha

02

Diadema, 17 de fevereiro de 2023

Mamoneira, nº 103, Ap. 42, Parque das Árvores, São Paulo-SP, sendo que do valor total acima, o de R\$ 2.881,00 (dois mil e oitocentos e oitenta e um reais), corresponde ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 6C4D.33D2.5783.ACC4, emitida em 27.12.2022, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Valor Venal Proporcional: R\$ 18.428,19. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R\$ 22.986,53. (Microfilme nº 189.531).

Selo digital 1198003210189531BIKGMT23M



Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.05 – Em 17 de fevereiro de 2023.

Ref. prenotação nº 189.531, de 27 de janeiro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, as proprietárias BRUNA ALMEIDA ROBERTO e MIRELLY AQUINO DE SOUZA GONÇALVES, qualificadas, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE a fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 150.607,17 (cento e cinquenta mil e seiscentos e sete reais e dezessete centavos), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa nominal de 7,00% a.a. e efetiva de 7,2290% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.051,18 (mil e cinquenta e um reais e dezoito centavos), vencendo-se a primeira em 10 de janeiro de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas ao FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 215.000,00. (Microfilme nº 189.531).

Selo digital 1198003210189531WSE51P232


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

AV.06 – Em 01 de julho de 2024.

Averba-se que, conforme AV.13/70.269, de 01 de julho de 2024, conforme Termo de Reabilitação Para o Uso Declarado nº 2384/2024, expedido em 26 de fevereiro de 2024, pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, o terreno onde será implantado o "CONDOMÍNIO KZ

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DDW4A-SSYM4-ZYWWX-FNWND>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0077761-78

matrícula
77.761

ficha
02
verso

INFINITY DIADEMA", objeto da matrícula nº 70.269, esteve contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, organoclorados e solventes halogenados, e com base na Informação Técnica 097/2023/ECRU, apensa ao processo digital CETESB nº 007791/2020-24, foi considerado **REABILITADO** para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 336.485 mE; 7.379.820 mS, 336.537 mE; 7.379.848 mS, 336.603 mE; 7.379.752 mS, 336.533 mE; 7.379.729 mS, Profundidade: 30 metros.

Selo digital.11980033102017557U66I724I


Vitor Damacena Pereira
Escrevente

AV.07 – Em 19 de maio de 2025.

Ref. prenotação nº 207.592, de 17 de janeiro de 2025.

Averba-se que conforme AV.17 e R.18/70.269, de 19 de maio de 2025, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação do Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO KZ INFINITY DIADEMA**". (Microfilme nº 207.592).

Selo digital.1198003310207592W96DPC253


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.08 – Em 19 de maio de 2025.

Ref. prenotação nº 207.592, de 17 de janeiro de 2025.

ATRIBUIÇÃO: Conforme Requerimento de atribuição de unidades, firmado em São Paulo-SP, em 17 de março de 2025, aditado em 23 de abril de 2025, pela incorporadora NOVA IORQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada, a unidade autônoma objeto desta matrícula, foi atribuída, pelo valor de R\$ 199.192,13 (cento e noventa e nove mil e cento e noventa e dois reais e treze centavos), às adquirentes mencionadas no R.04 supra. Valor Derivado da Edificação: R\$ 158.418,19. (Microfilme nº 207.592).

Selo digital.1198003210207592X77HNQ258


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DDW4A-SSYM4-ZYWWX-FNWND>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0077761-78

Diadema, 08 de janeiro de 2026

matrícula

77.761

ficha

03

AV.09 – Em 08 de janeiro de 2026 .

Ref. prenotação nº 212.439, de 20 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 16 de setembro e 29 de dezembro de 2025, em face do inadimplemento das devedoras fiduciantes, BRUNA ALMEIDA ROBERTO e MIRELLY AQUINO DE SOUZA GONÇALVES, qualificadas, que, intimadas para pagamento e constituídas em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 225.389,92 (duzentos e vinte e cinco mil e trezentos e oitenta e nove reais e noventa e dois centavos). Valor Venal: R\$ 214.232,00. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 225.389,92. (Microfilme nº 212.439).

Selo digital.1198003310212439SH0P7Y26C

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DDW4A-SSYM4-ZYWWX-FNWND>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

77761

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 07/01/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para sua validade ser conservado em meio eletrônico, e ter comprovadas sua autoridade e integridade. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário.....	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Cart. Serv.	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil	R\$ 2,33
Ao Trib. de Jus.	R\$ 3,03
Ao M.P.....	R\$ 2,12
TOTAL	R\$ 73,72

Certidão expedida às 15:06 horas do dia 09/01/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").

Protocolo nº.212.439

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30212439G7G852262



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DDW4A-SSYM4-ZYWWX-FNWNND>