



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JB3U-52S37-Q95LJ-F2ZMM>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

142.555

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

3

Fevereiro

2021

Cotia,

de

de

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 32, localizado no 2º pavimento do PRÉDIO "02" do CONDOMÍNIO "BRILHOS DO TIJUCO", situado na Estrada do Tabuleiro Verde, nº 3.970, no bairro do Tijuco Preto, neste Município e Comarca de Cotia, SP, que possui a área privativa coberta edificada de 47,320 m²; área comum coberta edificada de 14,838 m²; total da área construída de 62,158 m²; área descoberta privativa de 11,5000 m²; área descoberta comum de 49,391 m²; total da área construída + descoberta de 123,050 m²; e a fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0248956. Com direito a vaga de garagem descoberta (local determinado conforme projeto). Contendo: salas de estar e jantar, cozinha, área de serviço, 02 (dois) quartos, banheiro e terraço.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23311.51.43.0001.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.16 da matrícula 115.745 (especificação parcial de condomínio) desta data, e R.6.129 (convenção de condomínio) livro 3 – Registro Auxiliar, datado de 21/07/2017.

PROPRIETÁRIA: TM & S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF 12.062.981/0001-80 e NIRE/JUCESP 35.224.384.057, com sede em São Paulo, SP, na Rua Antônio Carlos, 582, 2º andar, Conjunto A, Sala 01, Consolação.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Prenotado sob nº 320.189, em 28/12/2020.
Selo digital: 119917311000000023316921G

Prenotado sob nº 324.326, em 25/03/2021.
R.01, em 05 de abril de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.4444.1474913-0, firmado aos 19 de março de 2021, em São Paulo-SP, a proprietária TM & S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **EDVALDO BATISTA ARAUJO**, brasileiro, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, RG nº 13509655-8-SSP/SP, CPF nº 067.903.258-40, e seu cônjuge **FATIMA VITAL DE VASCONCELOS**, brasileira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebida, RG nº 181758751-SSP/SP, CPF nº 145.044.938-70,

continua no verso

MOD. 10

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



onr



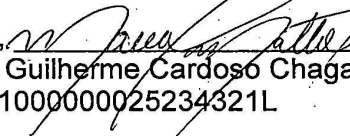
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JB3U-52S37-Q95LJ-F2ZMM>

matrícula
142.555

ficha
01
verso

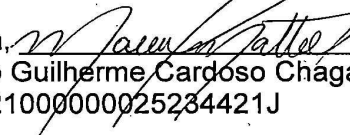
residentes e domiciliados na Rua Urias Eler de Melo, nº 93, casa 02, Cipava; na cidade de Osasco-SP, pelo valor de R\$ 228.000,00, sendo: R\$ 37.488,11 valor dos recursos próprios; R\$ 8.111,89 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 182.400,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000025234321L

Prenotado sob nº 324.326, em 25/03/2021.
R.02, em 05 de abril de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02 desta, os proprietários EDVALDO BATISTA ARAUJO e seu cônjuge FATIMA VITAL DE VASCONCELOS, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 182.400,00, que será pago no prazo de 286 meses; à taxa anual de juros: taxa de juros balcão (nominal 7.7208% e efetiva 8.0000%) e taxa de juros reduzida (nominal 7.5343% e efetiva 7.8000%); Sistema de Amortização: SAC; índice de atualização do saldo devedor: TR; enquadramento: SFH; vencimento do primeiro encargo mensal: 23/04/2021; valor do encargo inicial total: R\$ 1.660,31 (taxa de juros balcão) e R\$ 1.638,38 (taxa de juros reduzida); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 182.400,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000025234421J

Prenotado sob nº 324.326, em 25/03/2021.
AV.03, em 05 de abril de 2021.

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

142.555

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMOVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

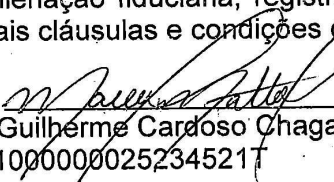
Cotia,

de

de

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

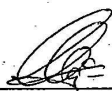
Pela cédula de crédito imobiliário nº **1.4444.1474913 - 0 - Série 0321**, emitida em 19 de março de 2021, em São Paulo-SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, na condição integral e cartular, onde consta como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedores: EDVALDO BATISTA ARAUJO e seu cônjuge FATIMA VITAL DE VASCONCELOS, todos já qualificados, da quantia de R\$ 182.400,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.02, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 19 de março de 2021- R\$ 182.400,00, sendo que a data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito, são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 01 e 02 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173E1000000025234521T

Prenotado sob nº 401.832, em 05/06/2025.
Protocolo ONR: IN01394934C
AV.04, em 01 de outubro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 740630/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23311.51.43.0091.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079936225R

Prenotado sob nº 401.832, em 05/06/2025.
Protocolo ONR: IN01394934C
AV.05, em 01 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO - CCI

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JB3U-52S37-Q95LJ-F2ZMM>

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JB3U-52S37-Q95LJ-F2ZMM>

matrícula	ficha
142.555	02 verso

Pelo requerimento adiante mencionado, conforme item 1.3, a credora fiduciária noticia que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1474913-8 - Série: 0321 emitida aos 19/03/2021, em São Paulo - SP, emitida sob a forma cartular, não foi objeto de transferência à terceiros, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.03 desta matrícula.**

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079936325P

Prenotado sob nº 401.832, em 05/06/2025.
Protocolo ONR: IN01394934C
AV.06, em 01 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 15 de setembro de 2025, em Florianópolis-SC, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciários **EDVALDO BATISTA ARAUJO**, e seu cônjuge **FATIMA VITAL DE VASCONCELOS**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$238.811,40.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079936425N

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JB3U-52S37-Q95LJ-F2ZMM>

Registro de imóveis da comarca de Cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **142.555**, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS** além do que nela contém. **CERTIFICO** mais, que 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 n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICO MAIS:** que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.

Cotia, 01 de outubro de 2025.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12

TOTAL: R\$ 75,17

Protocolo N° 401832

Selo Digital: 1199173C3000000079957825Q

