Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
CNS : 148-411 **CNM 148411.2.0037045-08**

MATRÍCULA	FICHA
37.045	01

Taboão da Serra - SP 5 de Julho de 2022

IMÓVEL: O Apartamento nº 52, localizado no 5º pavimento do Edifício Mari, situado na Rua João Santucci nº 200, nesta cidade, contendo: área privativa de 62,1700 metros quadrados, área de uso comum de 45,1380 metros quadrados, com a área total de 107,3080 metros quadrados e fração ideal do terreno de 1,0437% ou 25,7980 metros quadrados; correspondendo ao mesmo uma vaga indeterminada para estacionamento de um veículo de passeio na garagem comum, sujeito a manobrista, com área de 21,8350 metros quadrados, inclusa na área de uso comum da unidade.

Código Cadastral Municipal: 36.23264.32.97.0041.02.018.1.

Proprietário: RENATO DE CASTRO MAGALHÃES, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador do RG nº 17.902.711-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 075.629.318-95, residente e domiciliado na Rua João Santucci nº 200, Vila Santa Luz, nesta cidade.

Registro Anterior: Registro nº 10, de 25 de abril de 2000, da Matrícula nº 20.485 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra-SP.
Selo digital: 1484113E1000000012834122H.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.1/37.045 - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 11, de 25 de abril de 2000, da Matrícula nº 20.485 do Livro 02 de Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra-SP, para constar que conforme Instrumento Particular de 20 de abril de 2000, o imóvel desta matrícula foi dado em Primeira, Única e Especial **HIPOTECA** a favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R$34.600,00, que será paga em 240 meses, mais 108 meses de renegociação, com taxa anual de juros nominal de 8,0000% e efetiva de 8,2999%, com as demais cláusulas e condições constantes do referido

continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEUZ6-PPCYE-ZMCWS-UEJK9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 37.045 | FICHA 01 verso

CNM 148411.2.0037045-08

instrumento. Qualquer modo de alienação voluntária do imóvel fica sujeito ao disposto no art.1º, par.único, da Lei 8.004/90. Selo digital: 1484113E1000000012834222F. Taboão da Serra, 05 de julho de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.2/37.045 - Prenotação nº 66.496, em data de 28 de junho de 2022. **CESSÃO DE CRÉDITO** - Conforme Escritura Pública de Aditamento, Rerratificação e Consolidação de Cláusulas, Termos e Condições das Escrituras Públicas de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Brasília-DF, Livro nº 3633-E, Folhas nº 001/008, em 31 de março de 2014, expedida via certidão em 24 de junho de 2022, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, **cedeu e transferiu**, pelo valor de R$34.922,91 (trinta e quatro mil, novecentos e vinte e dois reais e noventa e um centavos), à **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, Subloja, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 04.527.335/0001-13, os créditos decorrentes da hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação nº 01 da presente matrícula. Foi apresentada em nome da empresa transmitente a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle CF1B.0E57.3D45.43DB, emitida em 13 de junho de 2022, válida até 10 de dezembro de 2022. Selo digital: 1484113210000000128343221. Taboão da Serra, 05 de julho de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.3/37.045 - Prenotação nº 66.085, em data de 31 de maio de 2022. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - A hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação nº 01 da presente matrícula fica **CANCELADA** conforme autorização da credora **Empresa Gestora de Ativos - EMGEA**, já qualificada, constante do contrato firmado na cidade de São Paulo-SP, em 13 de maio de

continua na ficha 2.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEUZ6-PPCYE-ZMCWS-UEJK9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

2022, que a seguir é registrado sob o nº 04. Selo digital: 1484113310000000012834422X. Taboão da Serra, 05 de julho de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

R.4/37.045 - Prenotação nº 66.085, em data de 31 de maio de 2022. **VENDA E COMPRA** - Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, de 13 de maio de 2022, celebrado na cidade de São Paulo-SP, na forma da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, o proprietário, **RENATO DE CASTRO MAGALHÃES**, já qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula a **JOSE CANDIDO FERREIRA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, portador do RG nº 568863926-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 041.434.994-60, residente e domiciliado na Rua João Santucci nº 200, apto. nº 52, Vila Santa Luzia, nesta cidade, pelo preço de R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R$48.000,00 refere-se a recursos próprios e R$192.000,00 refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA, sendo que a origem dos recursos é o SBPE. Uma via do referido contrato ficou arquivada nesta Serventia. Selo digital: 1484113210000000012834522X. Taboão da Serra, 05 de julho de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

R.5/37.045 - Prenotação nº 66.085, em data de 31 de maio de 2022. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme contrato referido no registro anterior, o proprietário, **JOSE CANDIDO FERREIRA NETO**, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$192.000,00, que deverá ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$1.943,13. Vencimento do primeiro encargo mensal: 15 de junho de 2022. Juros à taxa nominal de 8,6395% a.a., e efetiva de 8,9900% a.a. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da

continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEUZ6-PPCYE-ZMCWS-UEJK9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 37.045 | FICHA 02 verso

CNM 148411.2.0037045-08

garantia fiduciária é de R$240.000,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Selo digital: 1484113210000000012834622V. Taboão da Serra, 05 de julho de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.6/37.045 - Prenotação nº 66.085, em data de 31 de maio de 2022. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI** - Foi emitida em 13 de maio de 2022 a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI (Série 0522, Número 1.4444.1802603-6-Integral), no valor de R$192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), com prazo de amortização de 420 meses, tendo como devedor, JOSE CANDIDO FERREIRA NETO, já qualificado, e como emissora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, com as demais condições constantes do referido título arquivado nesta Serventia. Selo digital: 1484113E10000000128347225. Taboão da Serra, 05 de julho de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.7/37.045 - **INCLUSÃO DE CEP** - É procedida a presente averbação para constar que o CEP (Código de Endereçamento Postal) do imóvel desta matrícula é **06754-090**. Selo digital: 1484113E10000000304850266. Taboão da Serra, 17 de setembro de 2026.

Alexandre Oliveira Bachega
Escrevente

Elaine Sarraf Martins Torraca
Oficial Substituta

Av.8/37.045 - Prenotação nº 88.423, em data de 24 de outubro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento de Consolidação da Propriedade de Imóvel firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 27 de agosto de 2026, acostado aos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial de Dívida Garantida por Alienação Fiduciária, em trâmite nesta serventia sob o protocolo acima indicado, é procedida a presente averbação para constar que após a devida intimação do devedor fiduciante, **JOSE CANDIDO FERREIRA**

continua na ficha seguinte.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEUZ6-PPCYE-ZMCWS-UEJK9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

NETO, já qualificado, e transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora referente à dívida garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº **5** desta matrícula, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade plena deste imóvel fica ***CONSOLIDADA*** em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor declarado de R$244.780,54 (duzentos e quarenta e quatro mil, setecentos e oitenta reais e cinquenta e quatro centavos). Selo digital: 1484113310000000030485126Q. Taboão da Serra, 17 de setembro de 2026.

Alexandre Oliveira Bachega
Escrevente

Elaine Sarraf Martins Torraca
Oficial Substituta

Av.9/37.045 - Prenotação nº 88.423, em data de 24 de outubro de 2025. **CANCELAMENTO** - Em razão da consolidação objeto da averbação nº 8 e do requerimento da credora firmado em 27 de agosto de 2026, fica cancelada a averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário objeto da averbação n° 6 da presente matrícula. Selo digital: 1484113310000000030485226O. Taboão da Serra, 17 de setembro de 2026.

Alexandre Oliveira Bachega
Escrevente

Elaine Sarraf Martins Torraca
Oficial Substituta

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEUZ6-PPCYE-ZMCWS-UEJK9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula nº **37045** do livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia e que sobre a referida matrícula não consta qualquer alienação, ônus reais, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, além do que nela contém. **Cientificamos que o processo de execução que ensejou a consolidação supra (Av. 08), ainda encontra-se pendente do obrigatório leilão extrajudicial do imóvel, sendo que a disponibilidade plena da atual proprietária somente se dará após tal providência.** A presente matrícula retrata à situação jurídica do imóvel até o último dia anterior a data de expedição. Esta certidão tem prazo de eficácia de 30 dias.

O referido, é verdade e dou fé. Taboão da Serra - SP, segunda-feira, 21 de setembro de 2026 Eu, Nilson Dalagnol Junior, Oficial Substituto, procedi as verificações, conferi e assino digitalmente.

EMOLUMENTOS:	R$ 45,88
ESTADO:	R$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R$ 8,92
REG. CIVIL:	R$ 2,41
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 3,15
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,38
MIN. PÚBLICO:	R$ 2,20
TOTAL:	R$ 76,98

Selo Digital: 1484113C3000000030492726V

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEUZ6-PPCYE-ZMCWS-UEJK9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar