330027 02 de outubro de 2026 15:50:34 1

OBSERVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 22/11/2009, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição deste registro de Imóveis de 27/12/1964 a 30/11/2009, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0067913-03

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula	Ficha
67.913	01

Itap. da Serra, 12 de Maio de 1988

IMÓVEL: Um Terreno situado na RUA 22 e VIELA 60, constituido pelo lote 18 da quadra 88, do loteamento denominado FAZENDA= DA ILHA, em urbana, do distrito e municipio de Embu-Guaçu, - Comarca de Itapecerica da Serra, e que assim se descreve: -- Mede 23,00 metros de frente para a Rua 22; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 30,- 50 metros do lado direito, 30,50 metros do lado esquerdo e- 23,00 metros aos fundos, confrontando à direita com o lote - 17, à esquerda com a Viela 60 e aos fundos com o lote 01, - perfazendo a área de 701,50 metros quadrados.- CADASTRO Nº - 006.288.-

PROPRIETÁRIA: MARIA HELOISA FREIRE DE CARVALHO AUDRA, brasileira, separada judicialmente, proprietária, RG. 3.538.460-- SP, CIC. nº 039.205.338-06, domiciliada na Capital à Rua -- Bernardino Machado, nº 56, Granja Julieta, Bairro de Santo - Amaro, São Paulo.-

REGISTRO ANTERIOR: Registros nºs 05/7.903, 04/7.904, e 03/33 335 dêste Cartório (Matriculas nºs 62.048 e 65.914), onde- o loteamento foi registrado sob o nº 03/62.986.-

Francisco Donizeti Martins - ~~Escrevente~~ Autorizado

AV.01/67.913 em 12 de Maio de 1.988.-

Conforme se verifica do Registro nº 01/62.986, feito em 22 - de Maio de 1.987, o imóvel foi compromissado a venda em fa-- vor de ILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede - à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 66, Conjunto 5, Capi--- tal, CGC. nº 57.275.978/0001-48.- ~~Eu~~ Averbei.-

---

AV.02/67.913 em 12 de Maiode 1.988.-

(VIDE VERSO)

CNM: 120741.2.0067913-03

Matrícula	Ficha
67.913	01 verso

Conforme se verifica do Registro nº 01/65.914, feito em 21- de dezembro de 1.987, o imóvel retro foi dado em Primeira,- Única e Especial Hipoteca, em favor da Prefeitura Municipal de Embu-Guaçú.-EU, Averbei.-

AV.03/67.913 em 05 de Outubro de 1.988.-
Em virtude de ter sido cancelado o registro nº 01/65.914, -- conforme averbação nº 20/65.914, feita nesta data, fica a -- averbação nº 02/67.896 retro sem mais efeito e cancelada.EU, Averbei.-Emolumentos do Oficial Cz$ 100,80 - Guia 190/88 - REC. 126.160.-

AV.04/67.913 em 11 de junho de 2019
Conforme escritura de venda e compra e cessão lavrada no Tabelião de Notas da Comarca de Embu-Guaçu em 24 de maio de 2019, feita no livro nº.204, páginas 129/139, e certidão de valor venal nº.2151/2019 expedida pela Municipalidade de Embu-Guaçu em 28 de maio de 2019, verifica-se que o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o nº.22243-61-07-0186-00-000.- Eu, Nayara Sabbas de Moraes, escrevente, averbei. Guia nº.110/2019 – Protocolo nº.290.795 – Em 03 de junho de 2019 – Selo Digital: 1207413310A00000118309199

AV.05/67.913 em 11 de junho de 2019
Conforme escritura retro referida, e certidão de casamento nº.14903, fls.302, livro B-036, expedida pelo Registro Civil do 20º Subdistrito Jardim América, Comarca da Capital de São Paulo em 31 de julho de 2003, constante da averbação nº.15/62.986 deste Registro de Imóveis, verifica-se que por sentença proferida pela MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, Comarca da Capital de São Paulo, Exma.Sra.Dra.Anna Luiza Wirz de Albuquerque Araujo em 11 de setembro de 1997, que transitou em julgado, o estado civil

- (CONTINUA NA FICHA Nº.02) -

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0067913-03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
67.913	02

Itap. da Serra, **11 de Junho de 2019**

de separada judicialmente de MARIA HELOISA FREIRE DE CARVALHO AUDRÁ, foi convertido em DIVÓRCIO.- Eu, averbei. Guia nº.110/2019 – Protocolo nº.290.795 – Em 03 de junho de 2019 – Selo Digital: 1207413310A0000011830819B

AV.06/67.913 em 11 de junho de 2019
Conforme escritura retro referida, e CNPJ expedido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, constante da averbação nº.11/62.986 deste Registro de Imóveis, verifica-se que o número correto do CNPJ de ILHA – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é nº.57.275.968/0001-48 e não como constou.- Eu, averbei. Guia nº.110/2019 – Protocolo nº.290.795 – Em 03 de junho de 2019 – Selo Digital: 1207413310A0000011830719D

R.07/67.913 em 11 de junho de 2019 – CESSÃO
Pela escritura retro referida, ILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF. nº.57.275.968/0001-48, cedeu e transferiu todos os seus direitos e obrigações de compromissária compradora do imóvel retro matriculado, decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob o nº.01/62.986, constante da averbação nº.01/67.913 retro, para RAFAEL MERINO GOMES, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG.13.014.455-1-sp, CPF.099.395.768-46, residente e domiciliado na Rua Jacurici, nº.73, apto.211, Cidade Jardim, em São Paulo; e para DENISE DER HAGOBIAN, brasileira, divorciada, pedagoga, RG.14.665.583-7-sp, CPF.089.940.228-30, residente e domiciliada na Alameda dos Jurupis, nº.900, apto.141, Torre 2, Indianópolis, em São Paulo, pelo valor de R$.10.000,00; sendo que consta ainda do teor da referida escritura, que a cedente está dispensada da apresentação da certidão de quitação de tributos e contribuições federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, e da certidão negativa de débitos do INSS.- Eu, registrei. Guia nº.110/2019 – Protocolo nº.290.795 – Valor Venal R$.31.900,57 - Em 03 de junho de 2019 – Selo Digital: 1207413210A0000011830619H

- (CONTINUA NO VERSO) -

CNS nº.: 12.074-1 CNM: 120741.2.0067913-03

matrícula 67.913 | ficha 02 verso

R.08/67.913 em 11 de junho de 2019 – CESSÃO
Pela escritura retro referida, RAFAEL MERINO GOMES, divorciado, CPF.099.395.768-46; e DENISE DER HAGOBIAN, divorciada, CPF.089.940.228-30, cederam e transferiram todos os seus direitos e obrigações de compromissários compradores do imóvel retro matriculado, decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob o nº.01/62.986, constante da averbação nº.01/67.913 e registro nº.07/67.913 retros, para MARILENE FLORENTINO MELO, brasileira, divorciada, professora, RG.12.958.523-3-sp, CPF.048.693.998-73, residente e domiciliada na Avenida do Rio Bonito, nº.1699, casa 14, Condomínio Residencial Reserva Taquaral, Socorro, em São Paulo, pelo valor de R$.80.000,00.- Eu, registrei. Guia nº.110/2019 – Protocolo nº.290.795 – Em 03 de junho de 2019 – Selo Digital: 1207413210A0000011830519J

R.09/67.913 em 11 de junho de 2019 – VENDA E COMPRA
Pela escritura retro referida, MARIA HELOISA FREIRE DE CARVALHO AUDRA, divorciada, CPF.089.205.338-06, vendeu o imóvel retro matriculado para MARILENE FLORENTINO MELO, divorciada, CPF.048.693.998-73, pelo valor de R$.0,01; em cumprimento ao compromisso de venda e compra registrado sob o nº.01/62.986, constante da averbação nº.01/67.913 e registros nºs.07/67.913 e 08/67.913 retros.- Eu, registrei. Guia nº.110/2019 – Protocolo nº.290.795 – Valor Venal R$.31.900,57 – Em 03 de junho de 2019 – Selo Digital: 1207413210A0000011830419L

AV.10/67.913 em 16 de Julho de 2021 -
Conforme Escritura de Venda e Compra, lavrada no Tabelião de Notas de Embu Guaçu, em 29 de Junho de 2021, livro nº 218, páginas 349/351; e, Ofício nº 145/91 datado de 18 de Abril de 1991, constante da averbação nº 24/62.986 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a Rua 22 passou a denominar-se RUA GALAPAGOS.- Eu, Virlei Oliveira, escrevente

Continua na ficha nº 3

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0067913-03

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
67.913	3

Itap. da Serra, 16 de Julho de 2021

averbei. - Guia 135/2021. - Protocolo nº 300.364 - em 05 de Julho de 2021 - Selo Digital: 1207413F10A0000015541821U -

---

R.11/67.913 em 16 de Julho de 2021 – VENDA E COMPRA
Pela escritura de venda e compra referida na averbação nº 10/67.913 retro; MARILENE FLORENTINO MELO, já qualificada, vendeu o imóvel retro matriculado para BIANCA VASONE SPINGOLA, brasileira, divorciada, arquiteta, RG nº 26.309.837-SSP-SP e CPF nº 309.841.618-13, residente e domiciliada na Rua Orobo nº 145, Alto de Pinheiros, São Paulo, pelo valor de R$.80.000,00.- Eu, escrevente registrei.- Guia 135/2021. - Protocolo nº 300.364 em 05 de Julho de 2021 - Selo Digital: 1207413210A0000015541721M -

---

AV.12/67.913 em 07 de Março de 2024 -
Conforme Instrumento Particular nº 1.4444.2247402-1, datado de 09 de fevereiro de 2024 e Cédula de Identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, em 19 de abril de 2005, para constar do registro nº 11, nessa matrícula que, BIANCA VASONE SPINGOLA, é portadora do RG nº 26.309.837-0-SSP-SP.- Eu, escrevente averbei. - Guia 46/2024. - Protocolo nº 316.857. - em 14 de Fevereiro de 2024. - Selo Digital: 1207413310A0000021535724J -

---

R.13/67.913 em 07 de Março de 2024 – VENDA E COMPRA
Pelo Instrumento Particular nº 1.4444.2247402-1, referido na averbação nº 12/67.913 retro, BIANCA VASONE SPINGOLA, já qualificada, vendeu o imóvel retro matriculado para EDIMILSON CAMPOS DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, diretor de empresas, RG nº 18.989.323-SSP/SP e CPF sob o nº 153.074.428-82, residente e domiciliado na Rua Affonso Paulillo nº 100, Jardim Eliana, São Paulo, pelo valor de R$.190.000,00, sendo que foi utilizada para a referida compra, a importância de

Continua no verso

CNS nº.: 12.074-1

CNM:120741.2.0067913-03

matrícula	ficha
67.913	3 verso

R$.38.000,00 de Recursos Próprios.- Eu, escrevente registrei.- Guia 46/2024. – Protocolo nº 316.857. – em 14 de Fevereiro de 2024. – Selo Digital: 1207413210A0000021535624N -

---

R.14/67.913 em 07 de Março de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo Instrumento Particular nº 1.4444.2247402-1, referido na averbação nº 12/67.913 retro, EDIMILSON CAMPOS DOS SANTOS, já qualificado, deu o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ.00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R$.152.000,00, que será paga em 240 meses, com Taxa de Juros Balcão Nominal de 11.1610% e efetiva de 11.7500%, ao ano; e, Nominal e Efetiva de 0.9301% ao mês; sendo que o devedor optou pela Taxa de Juros Reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste instrumento dos produtos/serviços: débito dos encargos do financiamento em conta corrente na Caixa, que devem ser mantidos durante a vigência do referido título, passando ser a Taxa de Juros Reduzida: Nominal de 10.9350% e Efetiva de 11.5000%, ao ano; e, Nominal e Efetiva de 0.9074 ao mês; com vencimento do primeiro encargo mensal em 19 de março de 2024; sendo que o prazo de carência é de quinze dias (15) para intimação do devedor fiduciante (parágrafo 2º, Art. 26 da lei nº 9.514/97); e que para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº 9.514/97), o imóvel retro matriculado foi avaliado por R$.200.000,00. Consta do título que após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Caixa e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao devedor o pagamento dos encargos tributários e

Continua na ficha nº 4

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0067913-03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 67.913 | ficha 4

Itap. da Serra, 07 de Março de 2024

das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.- Eu, escrevente registrei.- Guia 46/2024. - Protocolo nº 316.857 - em 14 de Fevereiro de 2024. - Selo Digital: 1207413210A0000021535524P -

---

AV.15/67.913 em 01 de Outubro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO
Conforme requerimento datado de 22 de junho de 2026, notificações, Guia de recolhimento de ITBI do Município e demais documentos apresentados, tendo em vista que o fiduciante: EDIMILSON CAMPOS DOS SANTOS, já qualificado, foi devidamente notificado por este Registro de Imóveis, em 07 de abril de 2026, o qual deixou de purgar a mora, fica desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel constante desta matrícula, para a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada, nos termos do § 7° do artigo 26 da Lei Federal n° 9.514/97, sendo que a credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal n° 9.514/97.- Valor atribuído para consolidação da propriedade é de R$.206.572,75.- Eu, Nathalia Mari Kubo Ratte, escrevente averbei. - Guia 186/2026 - Protocolo nº 330.027 - em 05 de Março de 2026 - Selo Digital: 1207413310A00000262291261 -

---

>

CNS nº .: 12.074-1

matrícula	ficha
	verso

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO, que a presente certidão da matrícula nº **67913**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, EC 32, bem como na lei nº 11.419/2006 de 19/12/2006, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade e que revendo os Livros de Registros, deles verifiquei constar a **PRENOTAÇÃO 330027,** feita em **05/03/2026, natureza: notificação, válido até 02/04/2026**. **CERTIFICO FINALMENTE**, nada mais constar com relação ao imóvel objeto desta matrícula. **NADA MAIS**. O referido é verdade e dou fé. **02/10/2026** Recibo: **330027** Guia: **187/2026**	Emolumentos . . . . . : 45,88 Estado . . . . . : 13,04 Sec. Fazenda . . . . . : 8,92 Registro Civil . . . . . : 2,41 Trib. Justiça . . . . . : 3,15 Ministério Público . . . . . : 2,20 Imposto Municipal . . . . . : 0,92 TOTAL . . . . . : 76,52
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1° do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	**(ASSINATURA DIGITAL)** **Valdecir Bernardo Castiglioni** **Oficial**
Itapecerica da Serra, 02 de outubro de 2026	

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra – SP

Observação:

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabés, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.

SELO DIGITAL

1207413C30A0000026229226W

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