



Valide aqui este documento

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA
28.563

FOLHA
001

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE Nº 25 (vinte e cinco) da QUADRA "B" do loteamento denominado "ALPES DE MAIRIPORÃ", situado no Bairro de Rio Abaixo, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, Est. de São Paulo, assim descrito:- Faz frente para a Rua "3", medindo 17,00m mais 7,00m; 63,50m do lado direito, de quem da referida rua olha para o terreno, confrontando com Área de Sistema de Lazer; 56,00m do lado esquerdo no mesmo sentido visual, confrontando com o lote nº 24 26,50m nos fundos, confrontando com partes dos lotes nºs 04 e 05. Encerrando a área de 1.369,00m² (hum mil e trezentos e sessenta e nove metros quadrados). Cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob nº 04.71.02.25./.....

PROPRIETÁRIOS:- CONSTRUTOM - CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA, com sede em Mairiporã-SP, à Av. Santa Inês nº 4.000, inscrita no CGC/MF sob nº 44.013.969/0001-72, com seus atos constitutivos consolidados em 25/09/1984, registrado na JUCESP sob nº 4.046/85 em 14/01/1985 e posterior alteração datada de 22/05/1985, registrada na JUCESP sob nº 128.545/85./.....

TÍTULO AQUISITIVO:- R.02/Matrs. nºs. 12.631 e 12.632 de 28/07/1.982, deste Cartório, unificadas pela Matr. nº 13.489, onde o loteamento está registrado sob nº 02, todas deste Cartório Dou fe. Mairiporã, 24 de junho de 1.997. O Oficial:- (Armando Carneiro Filho).....

R.01/M.28.563.- Mairiporã, 24 de junho de 1.997.-
Em cumprimento ao r. mandado judicial datado de 05/06/1997, assinado pela MMA. Juíza de Direito Substituta da 1ª Vara Judicial desta Comarca, Dra. Ana Claudia Madeira, expedido nos autos da ação de Execução Fiscal requerida pela Prefeitura Municipal de Mairiporã contra Construtom - Construtora, digo, Construtom - Construção e Comercio Ltda, feito nº 234/94, que tramita perante o Juízo de Direito supra citado, procedo o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO para garantia de execução, consoante "Auto de Penhora, Avaliação e Depósito" de 17/02/1995, tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 7.255,70, e nomeado depositário na pessoa do Dr. Celio Romão, inscrito na OAB/SP nº 40.082, procurador da exequente. Dado à causa o valor de R\$ 622,15. Dou fe. O Oficial (Armando Carneiro Filho).....

Av.02/Matr.28.563.- Mairiporã, 07 de julho de 2006.-
Em cumprimento ao r. mandado datado de 05 de julho de 2006, assinado pela Dra. Carla Zoéga Andreatta Coelho, MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial desta Comarca de Mairiporã, expedido nos autos da ação de **Execução**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9QJ9-F5WRL-ZQCGC-F8ADE>



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

28.563

FOLHA

1

VERSO

Fiscal nº 234/94, que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ** move contra **CONSTRUTON CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA**, procedo a presente averbação para constar que fica **CANCELADO O R.01 SUPRA/RETRO**, que doravante perde sua eficácia. Dou fé. O 1º Substituto: _____ (WALDIR CORRÊA). O Oficial: _____ (ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

R. 03/M. 28.563. Mairiporã, 19 de setembro de 2006.

Nos termos da escritura lavrada no dia 31 de agosto de 2006, Livro nº 2.295, páginas 167/171, no 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, a proprietária **CONSTRUTON - CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA.**, com sede em Mairiporã, SP, na Av. Marginal, nº 511, inscrita no CNPJ sob nº 44.013.969/0001-72, **TRANSMITIU, a título de Venda e Compra**, o imóvel objeto desta matrícula, para **ANDERSON CORADO BOMFIM**, brasileiro, empresário, RG. nº 25.829.464-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 263.595.208-69, casado com **Andréia Gameiro Bomfim**, brasileira, psicóloga, RG. nº 25.084.873-9-SSP/SP e CPF/MF. nº 154.499.378-14, em 20.12.2002, ou seja, na vigência da Lei 6.515/77, sob o regime da comunhão parcial de bens, domiciliado e residente em Guarulhos, neste Estado, na Rua Henrique Mantovani, nº 14, Parque Continental, em cumprimento ao contrato particular de promessa de venda e compra firmado aos 10.06.1990, com o cedente, não registrado, abaixo citado, pelo preço então avençado de Cr\$950.000,00, hoje equivalente a R\$0,01 (um centavo de real), com as condições constantes da escritura, na qual compareceu como Anuente Cedente **SEBASTIÃO SILVESTRE MOLESIM**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. nº 3.340.730-7 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 170.427.128-20, domiciliado e residente na Capital deste Estado, na Rua Neves de Carvalho, nº 175, Bom Retiro. Valor da Cessão: R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). A transmitente declarou na escritura, sob às penas da Lei, que exerce, exclusivamente, a atividade de comercialização de bens imóveis e que o imóvel objeto desta escritura não consta e nunca constou como parte do seu ativo permanente. Valor Venal: R\$14.169,15. Dou fé. O 1º Substituto: _____ (Bel: WALDIR CORRÊA). O Oficial: _____ (Bel: ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

R. 04/M. 28.563. Mairiporã, 17 de novembro de 2011.

Nos termos da escritura lavrada aos 05 (cinco) de outubro do ano de dois mil e onze (2011), Livro nº 926, páginas 169/174, no Terceiro (3º) Tabelião de Notas da cidade e comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, os proprietários **Anderson Corado Bomfim e sua mulher Andréia Gameiro Bomfim**, já qualificados, residentes e domiciliados à Rua Maria Dias Hog, nº 60, Parque Continental II, na cidade de Guarulhos, SP, **TRANSMITIRAM, a título de Venda e Compra**, o imóvel objeto desta matrícula, para a empresa **CUMBICA FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.327.169/0001-50, com sede na Avenida Paulo Faccini, nº 499, 1º andar, centro, na cidade de Guarulhos, neste Estado, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 35212603182, em sessão de 21.10.1994 e alteração de 30.04.2004, registrada na JUCESP sob nº 215.181/04-9, pelo **preço de R\$80.000,00 (oitenta mil reais)**, com as condições normais da escritura. Valor

Continua na Ficha Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9QJ9-F5WRL-ZQCGC-F8ADE>



Valide aqui este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

MATRÍCULA

28.563

FOLHA

2

LIVRO Nº 2 -

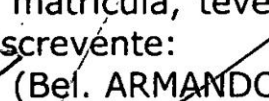
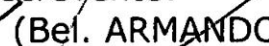
REGISTRO GERAL

17 de novembro de 2011

Venal: R\$20.233,82. Dou fé. O 1º Substituto:  (Bel. WALDIR CORRÊA). O Oficial:  (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).-

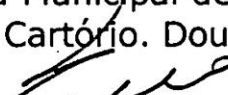

Ex-Officio

Av.05/Matr.nº28.563. Mairiporã, SP, 24 de setembro de 2014.

Com fulcro na Lei Municipal nº1.935 de 01 de março de 1999, a Rua 3 mencionada na abertura desta matrícula, teve sua denominação alterada para **RUA SERRA DA LAJE**. Dou fé. O Escrevente:  (Bel. BRUNO CORRÊA). O Oficial:  (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

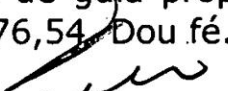

Protocolo nº70.004 de 29/08/2014

Av.06/Matr.nº28.563. Mairiporã, SP, 24 de setembro de 2014.

Autorizado pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, nesta data abaixo registrado, procedo a presente para constar que para o imóvel objeto desta matrícula foi oficializado o **número 180 da Rua Serra da Laje**, conforme faz prova a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, datada de 18 de setembro de 2014, que fica arquivado neste Cartório. Dou fé. O Escrevente:  (Bel. BRUNO CORRÊA). O Oficial:  (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).

Protocolo nº70.004 de 29/08/2014

R.07/Matr.nº28.563. Mairiporã, SP, 24 de setembro de 2014.

Nos termos do Contrato nº1.4444.0643445-2, por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, com **caráter de Escritura Pública**, nos moldes do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4380, de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, celebrado em Guarulhos, SP, aos 27 de agosto de 2014, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, os proprietários **CUMBICA FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA**, mencionada anteriormente, **TRANSMITIU, a título de Venda e Compra**, o imóvel objeto desta matrícula, para **FILIFE RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 22/01/1989, assistente atendimento, portador da CNH nº04177831507-Órgão de Trânsito/SP, inscrita no CPF/MF sob nº367.837.748-30, residente e domiciliado na Rua Maria Antonia, nº86, Bl 1 Ap 92, Vila Buarque, São Paulo, SP, pelo **preço de R\$130.000,00(cento e trinta mil reais)**, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$30.000,00 com recursos próprios e R\$100.000,00 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, com as condições do Contrato, mormente a alienação fiduciária abaixo registrada. *Foi emitido em nome da Vendedora o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, pelo site da Central de Indisponibilidade, o qual resultou negativo, com o Código HASH c94d.0948.1c04.82ae.6013.4548.1b41.757c.ab03.aaf7.* O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R\$550,00, foi recolhido, por meio de guia própria, em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã. Valor Venal: R\$24.176,54. Dou fé. O Escrevente:  (Bel. BRUNO CORRÊA). Oficial:  (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9QJ9-F5WRL-ZQCGC-F8ADE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

REGISTRO Nº

28.563

FOLHA

2

VERSO

Protocolo nº70.004 de 29/08/2014

R.08/Matr.nº28.563. Mairiporã, SP, 24 de setembro de 2014.

Pelo mesmo Contrato Particular, com caráter de Escritura Pública, supramencionado no R.07, o atual proprietário **FILIPPE RODRIGUES DOS SANTOS**, já qualificado anteriormente, **ALIENOU, FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº, 00.360.305/0001-04, **em garantia do pagamento do financiamento por ela concedido de R\$100.000,00 (cem mil reais)**, da seguinte maneira: Prazos de Amortização (em meses):420. Taxa de Juros (%) ao ano - Taxa de Juros Balcão: Nominal:8,8334 / Efetiva:9,2000 - Taxa de Juros Reduzida: Nominal:8,7412 / Efetiva:9,1001. Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$974,21 / Prêmios de Seguros: R\$11,50 / Taxa de Administração - TA: R\$0,00 / Total: R\$985,71. // Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$966,52 / Prêmios de Seguros: R\$11,50 / Taxa de Administração-TA: R\$0,00 / Total: R\$978,02. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:27/09/2014. Reajuste dos Encargos: Conforme item 4 do contrato. Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda e, público leilão: R\$132.500,00. **MEDIANTE O PRESENTE REGISTRO ESTA CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA CEF, EFETIVANDO-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE, TORNANDO O DEVEDOR FIDUCIANTE POSSUIDOR DIRETO E A CEF POSSUIDORA INDIRETA DO IMÓVEL TODO OBJETO DESTA MATRÍCULA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA.** Com as demais cláusulas e condições do contrato. Foi emitido em nome do Devedor o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, pelo site da Central de Indisponibilidade, o qual resultou negativo, com o Código HASH: 1a85.014b.4786.d14c.ee76.65e4.c0af.31ca.55ee.b4f7 Dou. fe. O Escrevente: (Bel. BRUNO CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

Protocolo nº70.004 de 29/08/2014

Av.09/Matr.nº28.563. Mairiporã, SP, 24 de setembro de 2014.

Pelo mesmo Contrato Particular, com caráter de Escritura Pública, supramencionado no R.07, consta a **Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário**, emitida em Guarulhos, SP, em data de 27/08/2014, **série:0814, Número:1.4444.0643445-2**, com a **Condição da Emissão INTEGRAL e CARTULAR**, assinados pelo procurador da emitente, ficando uma via arquivada neste cartório a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes referida e qualificada, emitiu a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, acima citada, com as **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA** a seguir: Prazo Inicial:420meses; Prazo Remanescente:420meses; Prazo de Amortização:420meses; Data do Vencimento do Primeiro Encargo:27/09/2014; Valor Total da Dívida: R\$100.000,00; Valor da Garantia: R\$132.500,00; Valor Total da Parcela: R\$985,71; Valor dos Seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$11,50; Valor dos Seguros de Danos Físicos ao Imóvel: R\$0,00; Taxa de Juros: nominal: 8,8334%a.a.; efetiva:9,2000%a.a.; Forma de Reajuste: Anual; Taxa de Juros Moratórios:0,033% por dia de atraso; Taxa de Juros Remuneratórios:8,8334%a.a.;

Continua na Ficha Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9QJ9-F5WRL-ZQCGC-F8ADE>



Valide aqui este documento

103729
111619

CNM 119826.2.0028563-25

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

Inscrição CNS nº11.982-6

MATRÍCULA

28.563

FOLHA

3

LIVRO Nº 2 -

07 de julho de 2006

REGISTRO GERAL

Atualização Monetária: mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de Pagamento: Guarulhos/SP. **Valor do crédito é de R\$100.000,00, tendo como data base 27/08/2014.** O Escrevente: (Bel. BRUNO CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

Ex-Offício

Av.10/Matr.nº28.563. Mairiporã, SP, 24 de setembro de 2014.

Com fulcro no Art.213,I,a, da Lei 6015/73, com nova redação dada pela Lei 10.931/2004, procedo a presente para constar que a Vendedora pelo R.07, **Cumbica Factoring Fomento Mercantil Ltda**, apresentou a *Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 13/05/2014, com validade até 09/11/2014, a qual possui o Código de Controle 1956.10A1.ABDA.32F0*; bem como a *Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº196742014-88888169, emitida em 08/07/2014, válida até 04/01/2015*, as quais ficam arquivadas neste Cartório. Dou fé. O Escrevente: (Bel. BRUNO CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

EX OFFÍCIO

Av.11/Matr. nº28.563. Mairiporã, SP, 04 de setembro de 2025.

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 2º do Provimento nº143 de 25 de abril de 2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a presente matrícula foi **Renumerada** com o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, sob nº **119826.2.0028563-25**. Dou fé. O Escrevente: (LUCAS SANTOS RESENDE). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº112.224 de 23 de julho de 2025.

R.12/Matr. nº119826.2.0028563-25. Mairiporã, SP, 04 de setembro de 2025.

Atendendo aos termos do requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 16 de julho de 2025, pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, no ato devidamente representada, procedo a presente para constar que o proprietário/devedor, **FILIPE RODRIGUES DOS SANTOS**, já qualificado, presente nos Registros nº07, 08 e Averbação nº09 desta matrícula, intimado por Edital, através de Jornal de Grande Circulação (Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis) no dia 20/05/2025, tendo transcorrido o prazo legal de 15 dias em 03/06/2025, não efetuou o pagamento do débito cobrado pela referida credora, razão pela qual, nos termos do Art. 26, §º, da Lei Federal nº9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo atribuído o **valor de R\$145.898,27 (cento e quarenta e cinco mil e oitocentos e noventa e oito reais e vinte e sete centavos)**. Foi apresentada a declaração e a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, arrecadado em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã, SP, no valor de R\$4.639,54. *Foram emitidos por este cartório,*

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9QJ9-F5WRL-ZQCGC-F8ADE>



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

CNM 119826.2.0028563-25

REGISTRO Nº 28.563

FOLHA 3
VERSO

em nome das partes, os relatórios de consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultados negativos, sob os seguintes Códigos HASH: wzb9gc7iy8 e 1hzxq0hyk5. Valor venal: R\$ 43.931,21. Dou fé. O Escrevente: (LUCAS SANTOS RESENDE). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÁ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 a não ser o antes relatado, não consta registro algum de Hipoteca em vigor ou registro de ônus real que os proprietários acima referidos, figura(m) como devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado dito imóveis, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1º da Lei 6.015.73, dos Registros Públicos. O referido é verdade e dá fé.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9QJ9-F5WRL-ZQCGC-F8ADE>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Assinado digitalmente por VICTHOR LUIZ MAIA SOUSA - AUXILIAR - 05/09/2025 às 13:22:13

Ao Oficial.....: R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 12,56	Mairiporã 05 de setembro de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33	Protocolo: 113224
Ao Trib.Just.: R\$ 3,03	Nº Selo: 119826391000113224000025C
Ao Municipio R\$ 1,33	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...: R\$ 2,12	
Total.....: R\$ 74,17	

