

Matrícula 55.797

ficha 01

Cotia, 04 de setembro de 19 89.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO, sob nº05 da Quadra "F", do loteamento denominado "JARDIM DAS FLORES", situado no Sítio Capuava, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo; medindo 10,00 de frente para a Rua Brinco da Princesa, do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 30,00 metros, confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote 06, e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote 10, todos da mesma quadra; encerrando uma área de 300,00 metros quadrados.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- nº232531222023600000.

REGISTRO ANTERIOR:- R.04.Matrícula nº31.008-A deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- KASAHARA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LIMITADA, com sede em São Paulo, na Rua Teodoro Sampaio nº2.550, 2º andar, sala 23, inscrita no CGO/MF nº52.192.218|0001-99.

FERNANDO TEODORO ALVES - OFICIAL INTERINO -

R.01.M- 55.797 em 04 de setembro de 1.989.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA

Pela escritura de 10 de julho de 1.989, (Livro 1662-fls.236), do 2º Tabelionato de Notas de São Paulo; a proprietária supra transmitiu por venda feita o imóvel objeto desta matrícula a: MARIA LUIZA BERTUZZI, brasileira, solteira, maior, comerciante RG.nº6.596.026-SP e CPF/MF nº766.245.368-53, residente e domiciliada na Rua Saramenha nº219, Sumarezinho, São Paulo; pelo Valor de NCZ\$1.500,00 .- V.Venal NCZ\$1.374,00.-

D.\$64,20.

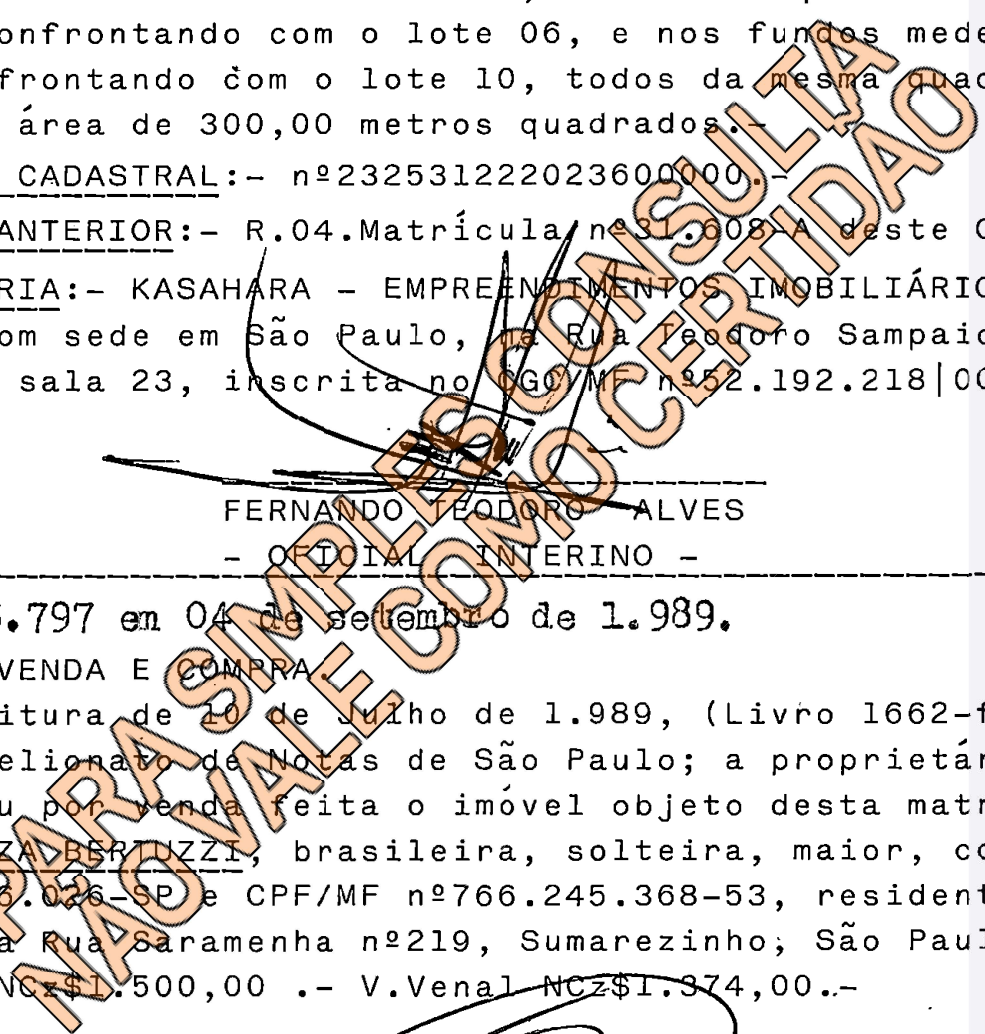
José R. Skumiski dos Santos Escrevente Autorizado

R. 02, em 23 de dezembro de 1991.-

TÍTULO:- HIPOTECA.-

Pela escritura lavrada aos 12 de dezembro de 1.991, às fls. 289 do Livro nº1.706 do 2º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, a proprietária já qualificada deu o imóvel desta matrícula em ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA em favor de ROSA ELIANA ZEPEDA ZEPEDA, chilena, solteira, maior, publicitária, portadora da Carteira de Identidade para Estrangeiro, RNE W-099.971-U, Carteira nº0300511 SPMF/SR/SP e do CPF/MF sob nº936.798.588-68, residente e domiciliada na Rua Tito, nº11 - Lapa em cont. no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO PRANDO FAGUNDES GOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 10:55, sob o número WPC07126707150215. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005961-82.2022.8.26.0152 e código JH23W5ZC.



Documento gerado digitalmente pelo Registro de Imóveis via www.rigitral.org.br

Matricula
=55.797=

ficha
1 verso

em São Paulo-Capital, para garantia da dívida no valor de Cr\$ \$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil cruzeiros), pagáveis em 12 (doze) prestações mensais e consecutivas no valor de Cr\$229.166,66 corrigidas pela TRD. Com as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento.

O ESC. AUTORIZADO: [assinatura] (EDSON SCHUMISKI).
Custas: D. Cr\$92.291,10. P: 74.610.-

Av.03, em 16 de fevereiro de 1.993.-

Pelo requerimento firmado aos 29 de janeiro de 1.992, em São Paulo-Capital, procede-se a presente para constar que a credora ROSA ELIANA ZEPEDA ZEPEDA, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca, objeto do R.02-retro, em virtude de sua quitação.

O escrevente autº [assinatura] Paulo Marciso Alves
D.Cr\$11.869,00

P.78.089

Av.04, em 28 de outubro de 2014.-

CONSTRUÇÃO.-

Pelo requerimento firmado aos 08 de outubro de 2014, em Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída residência unifamiliar e edícula, com área total de 177,00 metros quadrados**, sendo: pavimento inferior com 45,60 m², pavimento superior com 81,40 m², e edícula com 50,00 m², **sito na Rua Brinco da Princesa, nº48**, conforme prova o Habite-se nº 1313/2014 e Alvará de Regularização nº 1440/2014, expedidos pela Prefeitura de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - nº 263902014-88888097, CEI: 51.226.81097/66, sendo atribuído à construção o valor de R\$75.000,00.- Valor Sinduscon/setembro R\$251.026,71.

O escrevente autorizado [assinatura] (Sueli Aparecida dos Santos)
D. R\$ 287,38 Prot. 233.888 - G.Q.S

SEGUE FICHA 02...

matrícula
55.797ficha
02

de Cotia - CNJ: 11981-7

Cotia,

de

de

R.05, em 25 de novembro de 2014. -

VENDA E COMPRA.

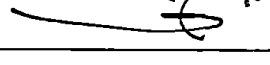
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 06 de novembro de 2014, em Embu das Artes-SP, a proprietária MARIA LUIZA BERTUZZI, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FELIPE DIEGO ARAUJO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n.º 33120604-SSP/SP, CPF/MF n.º 296.245.838-62, residente e domiciliado na Avenida Central, n.º 165, Cotia - SP, pelo valor de R\$ 356.000,00, sendo: R\$ 76.000,00 valor dos recursos próprios; e R\$ 280.000,00 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 1.044,65 Prot. 235.071 - S.K

R.06, em 25 de novembro de 2014. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, o proprietário FELIPE DIEGO ARAUJO DOS SANTOS, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$284.800,00 sendo: R\$ 4.800,00 valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartóarias: Registro e ITBI) e R\$ 280.000,00 valor do financiamento concedido pela CAIXA, que será pago no prazo de 180 meses; à taxa anual de juros: Balcão (nominal 8,7873% e efetiva 9,1500%) e Reduzida (nominal 8,4175% e efetiva 8,7500%); Sistema de Amortização: SAC; Enquadramento - SFH; vencimento do primeiro encargo mensal: 06 de dezembro de 2014; valor do encargo inicial total: Balcão R\$ 3.771,19 e Reduzida R\$ 3.683,42; origem dos recursos: SBPE; valor da garantia: R\$ 356.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 1.044,65 Prot. 235.071 - S.K

Av.07, em 25 de novembro de 2014. -

(segue no verso)

matrícula
55.797ficha
02

verso

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

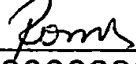
Pela Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0744541-5 - Série 1114**, emitida em 06 de novembro de 2014, em Embu das Artes - SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº10.931/2004, na condição Integral e Cartular, onde consta como credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, e como devedor: **FELIPE DIEGO ARAUJO DOS SANTOS**, já qualificado, da quantia de R\$ 284.800,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.06, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 06/11/2014 - R\$ 284.800,00, 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 05 e 06 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. Nihil Prot. 235.071

Prenotado sob nº 371.793, em 20/09/2023.
AV.08, em 15 de outubro de 2024.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 20 de setembro de 2023 (protocolo eletrônico: PH000484480), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Cotia, extraída dos autos do processo nº 00059618220228260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO JARDIM DAS FLORES, procede-se à presente para constar que os direitos sobre imóvel desta matrícula pertencentes a FELIPE DIEGO ARAUJO DOS SANTOS foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$147.145,29, tendo sido nomeado fiel depositário: **FELIPE DIEGO ARAUJO DOS SANTOS**, já qualificado.

Escrevente autorizada,  Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917321000000068671524S

Documento gerado oficialmente pelo ONR
Registro de Imóveis via www.onr.gov.br

Todos os Registros
do Brasil em um só lugar

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GÓES - CPF/CNPJ: ***.705.218-** DATA: 25/02/2026 10:32:46 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005961-82.2022.8.26.0152 e código JH23W5ZC. Sob o número WCOA26700190215