



Valide aqui
este documento

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 1

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0124666-76

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula

124.666

ficha

01

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, **17 de Agosto de 2016**

IMÓVEL: UNIDADE nº.43, do BLOCO nº.01, localizada no 3º andar ou 4º pavimento, integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL M'BOI MIRIM LOTE 04", situado na Rua 03, nº.200 e Rua 04, no Bairro Horizonte Azul, em zona urbana do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, constituída de sala, varanda, cozinha, banheiro, três dormitórios, circulação e área de serviço com tanque, com área útil de 65,49ms.2., área comum de construção de 20,5923828ms.2. e área total de construção de 86,0823828ms.2., correspondendo no terreno e nas coisas comuns à fração ideal de 1,66667%.- CADASTRO nº.23463-63-93-0472-00-000-02 (em maior área)

PROPRIETÁRIO: JOSÉ INÁCIO MENDES GAIA, proprietário, domiciliado na Rua Belchior de Pontes, nº.569, Santo Amaro, em São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.8.587 do 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, feita em 01 de abril de 1943, transportada da matrícula nº.123.784 deste Registro de Imóveis, feita em 16 de junho de 2015, onde a instituição e especificação de condomínio foi registrada sob o nº.04/123.784 em 17 de agosto de 2016.

JOSÉ CARLOS ADRIANO
escrevente

AV.01/124.666 em 17 de agosto de 2016

Procede-se nesta data, sob o nº.7.584 no Livro nº.03 – Registro Auxiliar, o registro da convenção condominial do empreendimento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL M'BOI MIRIM LOTE 04", segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º alíneas ("a" a "m") da Lei Federal nº.4.591/64 e do Novo Código Civil Brasileiro.- Eu, *[assinatura]* averbei. Guia nº.156/2016 – Protocolo nº.279.979 – Em 29 de julho de 2016.

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 2

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0124666-76

matrícula

124.666

ficha

01

verso

AV.02/124.666 em 17 de agosto de 2016

Conforme se verifica do REGISTRO Nº.01/121.926 deste Registro de Imóveis, feito em 26 de setembro de 2013, nos termos do mandado de registro de imissão na posse expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Judicial local, em 12 de setembro de 2013, extraído dos autos da ação de desapropriação (processo nº.0011329-40.2007.8.26.0268), proposta contra JOSÉ INÁCIO MENDES GAIA (espólio), foi concedido ao MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, CNPJ/MF. Nº.46.523.130/0001-00, com endereço na Avenida Eduardo Roberto Daher, nº.1135, centro, em Itapecerica da Serra, a imissão provisória na posse do imóvel retro matriculado, para a execução de construção de casas populares, finalidade que não poderá ser alterada, sendo vedada a retrocessão, tendo como valor atribuído à causa a importância de R\$.104.544,24; sendo que foram apresentadas fotocópias autenticadas do referido mandado, Auto de Imissão de Posse de 17 de julho de 2009, do Decreto nº.1996 de 12 de novembro de 2007, e do comprovante de sua publicação na Folha da Região Oeste em 16 de novembro de 2007; Conforme se verifica do REGISTRO Nº.02/121.926 feito em 24 de março de 2014, nos termos do instrumento particular de doação de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado, datado de 25 de fevereiro de 2014, o MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, devidamente autorizado pela Lei nº.2.331 de 22 de agosto de 2013, doou gratuitamente, tendo sido atribuído para efeitos fiscais, o valor de R\$.1,00 (um real), os direitos decorrentes da imissão provisória na posse do imóvel retro matriculado, a qual foi concedida pelo Registro nº.01/121.926 retro mencionado, para o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ/MF. nº.03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº.10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF. nº.00.360.305/0001-04, para a edificação do empreendimento denominado “Conjunto Habitacional M Boi Mirim”, o qual será constituído de casas residenciais sobrepostas

(CONTINUA NA FICHA Nº.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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



Valide aqui
este documento

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 3

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0124666-76

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula 124.666	ficha 02
-----------------------------	--------------------

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, **17 de Agosto de 2016**

com 2 pavimentos (contendo 2 dormitórios por unidade), casas sobrepostas com 3 pavimentos (contendo 2 dormitórios por unidade), casas sobrepostas com salão de festas no térreo e mais 2 pavimentos (contendo 2 dormitórios por unidade) e prédio com 4 pavimentos (contendo 3 dormitórios por unidade), empreendimento cuja produção será realizada pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA, CNPJ/MF. nº.05.043.487/0001-03, com sede na Rua Doutor Luiz Migliano, nº.1986, 12º andar, conj.1213, Jardim Vasani, em São Paulo, sendo que o prazo para conclusão das obras é de 018 (dezoito) meses, com valor global da operação de R\$.58.500.736,24; e valor do aporte complementar de R\$.19.453.196,44; nas demais condições constantes do teor do referido instrumento, e ficam arquivadas neste Registro de Imóveis, na pasta nº.48 sob o nº.9.539 a certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e às de terceiros nº.080892014-88888130, emitida em 18 de março de 2014, com validade até 14 de setembro de 2014, e na pasta nº.04 sob o nº.625, a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 09 de dezembro de 2013, com validade até 07 de junho de 2014, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, em nome da referida doadora; Conforme se verifica da AVERBAÇÃO Nº.03/121.926 feita em 24 de março de 2014, nos termos do referido instrumento particular, constante do registro nº.02/121.926 retro mencionado, o empreendimento que será construído no imóvel retro matriculado, integrarão o patrimônio do FAR, regido pela Lei nº.10.188/2001 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº.11.977/2009, sendo que o aludido empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA/FAR, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados (CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14.4

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0124666-76

matrícula

124.666

ficha

02

verso

em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e Conforme se verifica da AVERBAÇÃO N°.04/121.926 feita em 18 de julho de 2014, fica retificado o instrumento particular que deu origem ao Registro n°.02/121.926 e averbação n°.03/121.926 retiros mencionados, nos termos do instrumento particular datado de 01 de julho de 2014, pelo qual as partes retificam no que se refere quanto ao valor do Aporte Financeiro do Estado de São Paulo, nos termos da autorização de Aporte Financeiro do Estado de São Paulo, de número CX-083/2013, emitida em 19 de dezembro de 2013, contida no Termo de Cooperação e Parceria, celebrado entre o FAR e o Governo do Estado de São Paulo, o valor do aporte complementar de que trata o referido convênio é de R\$.19.453.541,25 (Dezenove milhões quatrocentos e cinquenta e três mil quinhentos e quarenta e um reais e vinte e cinco centavos), depositado na conta de sua titularidade a fim de compor o valor global do presente empreendimento. As partes ratificam os demais termos, condições e cláusulas constantes do contrato anteriormente firmado e pelo presente não modificados, ficando este fazendo parte integrante e complementar daquele, a fim de que, juntos, produzam um só efeito.- Eu, *Guarar*, averbei. Guia n°.156/2016 – Protocolo n°.279.979 – Em 29 de julho de 2016.

R.03/124.666 em 12 de Junho de 2020 - ADJUDICAÇÃO

Conforme carta de adjudicação expedida pela 4ª Vara do Foro e Comarca de Itapequerica da Serra em 16 de outubro de 2018, aditada em 07 de agosto de 2019, extraída dos autos da ação de Desapropriação (processo físico nº 0011329-40.2007.8.26.0268), em que são partes MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA (requerente), RAQUEL DE OLIVEIRA MENDES GAIA e outros (requerido), o imóvel retro matriculado de propriedade de JOSÉ INÁCIO MENDES GAIA (falecido), representado por seu inventariante Antônio Mendes Gaia, brasileiro, RG.1.457.634 e

Continua na ficha nº 3 *1*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 5

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0124666-76

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
124.666	3

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 12 de Junho de 2020

CPF.279.276.528-34, residente e domiciliado na Rua Armando da Silva Prado, nº 270, no bairro Jardim Bélgica, em São Paulo, foi adjudicado por sentença proferida pelo MMº. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo.Sr.Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, em 16 de maio de 2014, transitada em julgado em 13 de maio de 2015, para o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ.03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188/2001, com redação dada pela Lei 10.859/2004, alterada pela Lei 11.474/2007, pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ.00.360.305/0001-04, num valor de R\$.1.708.000,00 (incluindo o valor de outros imóveis), em cumprimento aos registros nºs 01 referente a Imissão Provisória na Posse, e 02 referente a doação dos direitos decorrentes da imissão provisória na posse, objetos da matrícula nº 121.926 deste Registro de Imóveis, conforme Imissão Definitiva na Posse feita em 13 de maio de 2011. Eu, Rafael Antunes de Souza, Escrevente registrei. Valor base R\$.71.692,08 - Valor venal (proporcional) R\$.989,48 - Guia 106/2020 - Protocolo nº 294.658 - em 03 de Junho de 2020 - Selo Digital: 1207413210A0000013831920N -

AV.04/124.666 em 08 de Março de 2023 -

Conforme Instrumento Particular de Doação com Encargo e Força de Escritura Pública (com recursos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial) nº.171002195923, datado de 16 de Dezembro de 2016 e Certidão de Valor Venal expedida pela Municipalidade de Itapeçerica da Serra em 28 de Dezembro de 2022 (apresentados pelo protocolo online da ONR: AC002258893 em 13 de Fevereiro de 2023), é procedida a presente averbação, para constar que o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o nº.23463.63.93.0472.01.014. - Eu, Keven da Silva Rocha, Escrevente, averbei. - Guia nº.46/2023 - Protocolo nº.310.247 em 15 de Fevereiro de 2023 - Selo Digital: 1207413310A0000019439923Z -

AV.05/124.666 em 08 de Março de 2023 -

Nos termos do artigo 2º, § 7º da Lei nº.10.188/01 e tendo em vista o
Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 6

CNS nº.: 12.074-1

matrícula

124.666

ficha

3

verso

CNM: 120741.2.0124666-76

Instrumento Particular de Doação referido na averbação nº.04/124.666 retro, é procedida a presente averbação, para constar que ficam CANCELADAS as cláusulas restritivas e afetação, objeto do transporte constante da averbação nº.02/124.666 feito em 17 de Agosto de 2016, desta matrícula. - Eu, averbei. - Guia nº.46/2023 - Protocolo nº.310.247 em 15 de Fevereiro de 2023 - Selo Digital: 1207413F10A0000019439823D -

R.06/124.666 em 08 de Março de 2023 - DOAÇÃO -

Pelo Instrumento Particular de Doação referido na averbação nº.04/124.666 retro, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (já qualificados), transmitiu a título de doação para MARIA MILZA CEDRO BARAUNA, desempregada, portadora da cédula de identidade RG nº.323240161-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº.338.023.248-38; e, EDSON EDUARDO DA SILVA, manobrista, portador da cédula de identidade RG nº.244871796-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº.796.403.545-20/ ambos brasileiros, solteiros, maiores, capazes, residentes e domiciliados na Rua Três, nº.200, L4, B1, apartamento 43, Horizonte Azul, em Itapeverica da Serra, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$.47.851,96, NA PROPORÇÃO DE 50% para cada um. - Eu, AV, registrei. Valor Venal R\$.67.115,37 - Guia nº.46/2023 - Protocolo nº.310.247 em 15 de Fevereiro de 2023 - Selo Digital: 1207413210A00000194397235

AV.07/124.666 em 08 de Março de 2023 -

Pelo Instrumento Particular de Doação referido na averbação nº.04/124.666 retro, é procedida a presente averbação para constar que, resolve-se a propriedade adquirida pelos donatários, desde que verificado, no prazo de 120 meses, a contar da assinatura do instrumento referido, o implemento das seguintes condições, quando houver: I - Transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento; II - Alteração da destinação do imóvel para outra que não a residência do(s) beneficiário(s)/donatário(s) e/ou sua família; e, III - Verificação de que o(s) beneficiário(s)/donatário(s) prestou qualquer declaração falsa para enquadramento nas regras do programa habitacional. -

Continua na ficha nº 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 7

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0124666-76

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula 124.666	ficha 4
-----------------------------	-------------------

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
08 de Março de 2023
Itap. da Serra,

Eu, *[assinatura]* averbei. Guia nº.46/2023 - Protocolo nº.310.247 em 15 de Fevereiro de 2023 - Selo Digital: 1207413F10A0000019439623H -

AV.08/124.666 em 08 de Março de 2023 -

Conforme comunicado de indisponibilidade expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 22 de Setembro de 2020, protocolo nº.202009.2215.01325988-IA-070, por decisão proferida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução - TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP, (processo nº.10019087520165020053), foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS DE: EDSON EDUARDO DA SILVA, CPF/MF nº.796.403.545-20. - Eu, *[assinatura]* Keven da Silva Rocha, Escrevente, averbei. - Guia nº.46/2023 - Protocolo nº.310.529 em 22 de Fevereiro de 2023 - Selo Digital: 1207413F10A0000019440123Y -

AV.09/124.666 em 16 de Setembro de 2025 - PENHORA -

Conforme Certidão de Penhora expedida pelo Juízo da 25ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital de São Paulo, em 02 de setembro de 2025, apresentada pelo protocolo online nº PH000584848, extraída dos autos da ação de Execução Trabalhista (número de ordem: 1001513-36.2017.5.02.0025), em quem são partes: JONATHAN DA SILVA MEIRA, CPF nº.325.446.018-92 (exequente); TETRA PARK ESTACIONAMENTO LTDA, CNPJ nº.12.995.628/0001-53; e, EDSON EDUARDO DA SILVA, CPF nº.796.403.545-20, (executados), objetivando a cobrança da importância de R\$.33.915,30; foi PENHORADO o percentual de 50% do imóvel retro matriculado, de propriedade de EDSON EDUARDO DA SILVA, já qualificado, por ele adquirido pelo registro nº 06, nessa matrícula, sendo o mesmo nomeado como depositário. Consta ainda do teor da referida certidão que, eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. PERMANECENDO, PORÉM, EM PLENO VIGOR A INDISPONIBILIDADE, constante da averbação nº 08/124.666 retro.- Eu, *[assinatura]* Janaina Silva Pereira Saturnino, escrevente averbei. Custas

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

326702IDO 19 de setembro de 2025 09:55:14 8

CNS nº.: 12.074-1

CNM:120741.2.0124666-76

matrícula
124.666

ficha
4

verso

a final, (Justiça Gratuita).- Guia 176/2025. - Protocolo nº 326.702 - em 02 de Setembro de 2025 - Selo Digital: 1207413310A0000024323525L

CERTIDÃO - Pedido: 326702		CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula nº 124666, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, sobre a qual não há qualquer alienação ou Ônus reais além do que nela contém. <u>Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.</u>		
		Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 0,88 TOTAL 73,72
PRAZO DE VALIDADE		Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º 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, 19 de setembro de 2025		

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 Jujutiba e distrito dos Barnabês, 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

1207413C30A0000024323625Z

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ7DL-CTETS-VFFF5-YZ3JL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

