



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

143.774

01

5

Abril

2021

Cotia, de

de

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, de uso residencial, designado LOTE nº 19 da QUADRA 15 do loteamento "RESIDENCIAL NEWAY", com denominação comercial "Lago dos Pássaros", situado no Bairro dos Pereiras, no Distrito de Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia, SP; assim descrito: mede 12 metros em reta de frente para a Rua Iracema Frutuoso; do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 18,29 metros confrontando com o Lote 20 da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 18,29 metros confrontando com o Lote 18 da mesma quadra; e, nos fundos mede 12 metros confrontando com parte do Lote 21 da mesma quadra, **encerrando a área de 219,51 metros quadrados.**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 13423.64.78.0001.00.000 (área maior).

**REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 03 da matrícula 117.575 desta serventia, em 11 de outubro de 2019.

**PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL NEWAY SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 29.048.072/0001-90, NIRE nº 35230785211, com sede na Rodovia Raposo Tavares, Km 22.140, nº 370, bloco AB, sala 116, Lageadinho, em Cotia, SP.

O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ Bel. Claudio Avelino dos Santos.  
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.  
Prenotado sob nº 323.679, em 10/03/2021.  
Selo digital: 1199173E1000000025328821K

Prenotado sob nº 323.679, em 10/03/2021.  
AV.01, em 05 de abril de 2021.

### **RESTRICÇÕES**

Nos termos do disposto no item 186, subseção III, seção VII do Capítulo XX do Provimento nº 58/89 da CGJ/SP, procede-se à esta para constar que foram impostas **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS** que deverão ser respeitadas e se encontram elencadas no registro nº 03 da matrícula 117.575.

O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ Bel. Claudio Avelino dos Santos.  
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.  
Selo digital: 1199173E10000000253289211

Prenotado sob nº 357.544, em 08/12/2022.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFXL4-PRTF6-42KAU-GKPUA>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

matrícula

143.774

ficha


01

verso

R.02, em 14 de dezembro de 2022.

### **VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.444.1933513-0, firmado aos 08 de novembro de 2022, em Barueri-SP, a proprietária RESIDENCIAL NEWAY SPE LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **THOMAS FERREIRA VALOIS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº 443729608-SSP/SP, CPF nº 228.067.108-55, residente e domiciliado na Rua Martins Junior, nº 651, Chácara Nossa Senhora Aparecida, em São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 812.000,00.

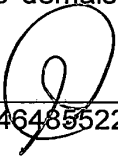
Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.  
Selo digital: 1199173210000000464854220

Prenotado sob nº 357.544, em 08/12/2022.

R.03, em 14 de dezembro de 2022.

### **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02 desta, o proprietário THOMAS FERREIRA VALOIS, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, **para garantia da dívida no valor de R\$ 529.600,00**, que será paga no prazo de 429 meses; à taxa anual de juros balcão: nominal 9.7978% e efetiva 10.2500% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 662.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.  
Selo digital: 119917321000000046485522Y

Prenotado sob nº 396.561, em 12/02/2025.

Protocolo ONR: IN01331686C

AV.04, em 07 de agosto de 2025.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFXL4-PRTF6-42KAU-GKPUA>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

143.774

02


Cotia,

de

de

### CADASTRO

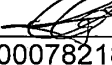
Conforme certidão de nº 712679/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13423.64.87.0029.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000078217925P

Prenotado sob nº 396.561, em 12/02/2025.  
Protocolo ONR: IN01331686C  
AV.05, em 07 de agosto de 2025.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 04 de julho de 2025, em Florianópolis-SC, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, uma vez que o devedor fiduciante **THOMAS FERREIRA VALOIS**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$686.373,39.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 1199173310000000782180256

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFXL4-PRTF6-42KAU-GKPUA>

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFXL4-PRTF6-42KAU-GKPUA>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

**CERTIFICO E DOU FÉ** que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **143.774**, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS** além do que nela contém. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICO MAIS:** que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.

Cotia, 07 de agosto de 2025.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 75,17</b>
Protocolo	Nº 396561

Selo Digital: 1199173C3000000078226525C

