



Valide aqui
este documento

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU**

| | |
|--------------------|-------------|
| matrícula 3.430 | ficha 01 |
|--------------------|-------------|


Embu, 19 de março de 2012

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 52, localizado no 5º pavimento do bloco A do Condomínio Residencial Orion, situado na Estrada Jerusalém, nº 686, das Chácaras Caxingui, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 38,830m², área de uso comum de 13,907m² e área total de 52,737m², da qual 43,121m² em áreas edificadas e 9,616m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal 0,006540% no terreno descrito na matrícula nº 1.602 desta serventia. A convenção foi registrada sob nº 140 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 17.11.38.1659.01.000 (área maior)

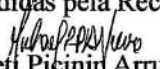
PROPRIETÁRIO: TEFISA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Santana de Parnaíba, na Avenida Yojiro Takaoka, nº 4.384, loja 11T, CNPJ/MF 09.237.146/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R. 07/76.088, de 02 de março de 2009, do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, e R. 02/1.514, de 29 de novembro de 2010, e R. 03/1.602 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.


Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

R. 01 – em 23 de julho de 2012 (**COMPRA E VENDA**)
(prenotado em 17 de julho de 2012 – protocolo nº 11.126)

Pelo instrumento particular de 02 de julho de 2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, em operação realizada no âmbito do programa previsto pela Lei 11.977/09, a proprietária Tefisa Empreendimentos e Participações S/A, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a VANIA KASSIA JESUS DE ALMEIDA, brasileira, solteira, empregada doméstica, RG nº 52.619.809-6 SP, CPF nº 734.703.925-87, domiciliada em São Paulo, na Rua Vicenzo Campi, nº 67A, Jardim Aurélio, pelo valor de R\$104.220,00 (valor venal: R\$4.262,00). Deste montante, R\$3.658,01 foram pagos com recursos próprios e R\$10.648,00 com recursos do FGTS concedidos na modalidade de desconto. A vendedora apresentou certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais de 17 de julho de 2012 (controle nº 6EC7.1275.052E.0BCF) e certidão negativa de débitos previdenciários de 13 de julho de 2012 (nº 000242012-21042146) expedidas pela Receita Federal do Brasil.


Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

R. 02 – em 23 de julho de 2012 (**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**)
(prenotado em 17 de julho de 2012 – protocolo nº 11.126)

Pelo instrumento particular retro mencionado (R. 01), a adquirente Vania Kassia Jesus de Almeida, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLVJQ-3A2JE-6YPPV-LC3DJ>



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

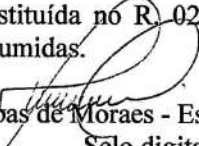
| | |
|--------------------|-------------|
| matrícula 3.430 | ficha 01 |
| | verso |

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia ao financiamento concedido no valor de R\$89.913,99 (recursos do FGTS), com prazo de amortização de 300 meses e encargo inicial de R\$689,99, neste já inclusos juros à taxa nominal de 5,0000 a.a. e efetiva de 5,1163 a.a., vencendo-se a primeira parcela em 02 de agosto de 2012. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$111.000,00. O título, contendo as demais condições do financiamento, será digitalizado.


Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial


AV. 03 - em 23 de junho de 2022 (**CANCELAMENTO**)
(prenotado em 17 de junho de 2022 - protocolo nº 35.313)

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado (R. 04), fica **CANCELADA** a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** constituída no R. 02 desta matrícula, em virtude de já terem sido cumpridas as obrigações assumidas.


Nayara Sabbas de Moraes - Escrevente
Selo digital nº 14719933100000027346122C

R. 04 - em 23 de junho de 2022 (**COMPRA E VENDA**)
(prenotado em 17 de junho de 2022 - protocolo nº 35.313)

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2022, com força de escritura pública, nos termos do art. 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, a proprietária Vania Kássia Jesus de Almeida, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a: 1) LUIS GUSTAVO DA SILVA RAMALHO, brasileiro, vendedor, solteiro, CNH nº 06600665320 DETRAN/SP, CPF nº 436.749.968-55, residente e domiciliado na Rua Luiza, nº 94, Jardim Santo Eduardo, Embu das Artes; e 2) CLAUDIANE NASCIMENTO DOS SANTOS, brasileira, esteticista, divorciada, RG/SP nº 43.081.243-7, CPF nº 330.848.698-98, residente e domiciliada na Rua Luiza, nº 94, Jardim Santo Eduardo, Embu das Artes, pelo valor de R\$145.000,00. Deste montante, foram pagos R\$36.250,00 com recursos próprios.


Nayara Sabbas de Moraes - Escrevente
Selo digital nº 14719932100000027346222C

R. 05 - em 23 de junho de 2022 (**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**)
(prenotado em 17 de junho de 2022 - protocolo nº 35.313)

Pelo instrumento particular retro mencionado (R. 04), os adquirentes Luis Gustavo da Silva Ramalho e Claudiane Nascimento dos Santos **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLVJQ-3A2JE-6YPPV-LC3DJ>



Valide aqui
este documento

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

matrícula
3.430

ficha
02

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.719-9

CNM 147199.2.0003430-94
Embu, 23 de Junho de 2022

imóvel desta matrícula ao ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, NIRE nº 35.300.023.978, em garantia ao financiamento concedido no valor de R\$108.750,00, com prazo de amortização de 360 meses e encargo inicial de R\$1.195,29, neste já inclusos juros a taxa nominal de 9,2937% a.a. e efetiva de 9,7000 a.a., vencendo a primeira prestação em 30 de junho de 2022. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$145.000,00. O título, contendo as demais condições do financiamento, será digitalizado.

Nayara Sabbas de Moraes - Escrevente

Selo digital nº 14719932100000027346322A

AV. 06 - em 24 de março de 2026 (**LOCALIZAÇÃO**)
(prenotado em 04 de agosto de 2025 - protocolo nº 48.278)

Procedo a presente averbação, nos termos do art. 440-AQ, inciso IV, §1º, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça, para constar que o imóvel desta matrícula está situado na Estrada Jerusalém, Embu das Artes, Estado de São Paulo (CEP: 06825-015).

Meriane Lau Silva de Oliveira - Escrevente

Selo digital nº 1471993E10000000391233261

AV. 07 - em 24 de março de 2026 (**CONSOLIDAÇÃO**)
(prenotado em 04 de agosto de 2025 - protocolo nº 48.278)

Nos termos do requerimento de 06 de fevereiro de 2026, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob nº 48.278, foi procedida a intimação dos devedores Luis Gustavo da Silva Ramalho e Claudiane Nascimento dos Santos e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, §1º, da Lei 9.514/97, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do §7º do mesmo artigo e Lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*.

Meriane Lau Silva de Oliveira - Escrevente

Selo digital nº 1471993310000000391234262

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLVJQ-3A2JE-6YPPV-LC3DJ>

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



ONR



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 20/03/2026 a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **3.430**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **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.

Observação. Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapeperica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

O REFERIDO é verdade e dou fé.

Embu das Artes - SP, 24/03/2026.

| | |
|-------------------|-----------|
| Ao Oficial: | R\$ 44,20 |
| Ao Estado: | R\$ 12,56 |
| Ao Sec. Fazenda: | R\$ 8,60 |
| Ao Reg. Civil: | R\$ 2,33 |
| Ao Trib. Justiça: | R\$ 3,03 |
| Ao Município: | R\$ 1,33 |
| Ao Min. Público | R\$ 2,12 |
| Total: | R\$76,98 |
| Protocolo: | Nº 48278 |

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

Selo Digital: 1471993C30000000391328269



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLVJQ-3A2JE-6YPPV-LC3DJ>



ri digital

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

