



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**148.213**

ficha

**01**SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **25** de **Março** de **2022**

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA - RESIDÊNCIA "20B", localizada no **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL ENCANTADA"**, situado no município de Vargem Grande Paulista, na comarca de Cotia, SP, na **Estrada dos Coqueiros, 37**, no bairro do Tijuco Preto, com finalidade **residencial**, composta de **Pavimento Térreo**: com sala de estar/jantar, cozinha, banho, dormitório 3 e escada de acesso ao pavimento superior, e **Pavimento Superior**: com hall, dormitório 01, dormitório 02, banho e escada de acesso ao pavimento térreo, **que possui** a área privativa coberta edificada de **65,96 m²**; área comum coberta edificada de **1,4599 m²**, totalizando **67,4199 m²** de área construída; área privativa descoberta (quintal) **36,51 m²**; área comum descoberta de **64,1453 m²**; totalizando a área construída + descoberta de **168,0752 m²**; área de terreno exclusivo de **69,49 m²**, sendo: **32,98 m²** em área de terreno ocupada pela edificação e **36,51 m²** em área de terreno não ocupada pela edificação; área de terreno comum de **68,875893860 m²** e área equivalente de terreno total de **138,365893860 m²**, correspondendo a **fração ideal** no terreno do condomínio de **0,01190573**. Possui o direito ao **uso exclusivo de parte do terreno** (cujo todo é de propriedade comum), assim descrito: mede 6,00 metros de frente confrontando com a residência "20A" + 1,18 metros de frente confrontando com a área comum (corredor de acesso as residências); do lado direito mede 9,31 metros, confrontando com o terreno privativo descoberto da residência "18D"; do lado esquerdo mede 8,30 metros + 1,35 metros confrontando com a residência "20D" e seu terreno privativo descoberto; e nos fundos mede 7,33 metros confrontando com Residencial da Estrada dos Coqueiros SPE Ltda. Cabendo-lhe o direito de **duas vagas de estacionamento de uso comum indeterminado**.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 23311.44.83.0001.00.000 (em área maior).

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula **135.725 – R.11 (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio Edifício)**, e **Convenção de Condomínio** registrada sob nº **R.6.811**, no livro **3 – Registro Auxiliar**, ambos desta data e deste Ofício Imobiliário.

**PROPRIETÁRIA:** **PARQUE VIVERE III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede em Vargem Grande Paulista, SP, na Estrada dos Coqueiros, 4.093, Tijuco Preto, inscrita no **CNPJ/MF 28.311.631/0001-40** e **NIRE/JUCESP 35.230.678.440**.

O escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ (Reginaldo Antônio Araújo).

Prenotado sob nº 343.373, em 11/03/2022.

Selo digital: 119917311000000037855022B

Continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7BSY7-7NTU5-6ZZPP-G2KT3>



Valide aqui  
este documento


matrícula  
**148.213**

ficha  
**01**  
verso

Prenotado sob nº 349.884, em 06/07/2022.  
R.01, em 21 de julho de 2022.

### VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10175105502, firmado aos 27 de junho de 2022, em São Paulo-SP, a proprietária PARQUE VIVERE III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **EDICEU PEREIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, consultor de operações digitais, RG nº 222710524-SSP/SP, CPF nº 117.669.828-16, e seu cônjuge, **MARINES MARIA SILVA DE ALMEIDA**, brasileiro, do lar, RG nº 470281716-SSP/SP, CPF nº 325.043.758-16, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Boiguaçu, nº 6, Casa 4, Jardim Camargo Novo, em São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 300.000,00, sendo R\$ 24.213,08 provenientes da conta vinculada do FGTS.

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.  
Selo digital: 119917321000000041895022C

Prenotado sob nº 349.884, em 06/07/2022.  
R.02, em 21 de julho de 2022.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, os proprietários EDICEU PEREIRA DE ALMEIDA, e seu cônjuge MARINES MARIA SILVA DE ALMEIDA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 255.000,00, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa efetiva anual de juros de 9.1000%; taxa nominal anual de juros de 8.7411%; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; enquadramento do financiamento: SFH; valor da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 300.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.  
Selo digital: 119917321000000041895122A

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/7BSY7-7NTU5-6ZZPP-G2KT3>





Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

**148.213****02**

Cotia,

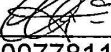
de

de

Prenotado sob nº 388.180, em 27/08/2024.  
Protocolo ONR: IN01235922C  
AV.03, em 24 de julho de 2025.

**CADASTRO**


Conforme certidão e guia de ITBI n.460/2025, ambas emitidas no site da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista-SP, e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23331.44.83.0312.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 1199173310000000778114251

Prenotado sob nº 388.180, em 27/08/2024.  
Protocolo ONR: IN01235922C  
AV.04, em 24 de julho de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO**

Pelo requerimento firmado aos 13 de junho de 2025, em São Paulo-SP, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciários **EDICEU PEREIRA DE ALMEIDA**, e seu cônjuge **MARINES MARIA SILVA DE ALMEIDA** ambos já qualificados, não atenderam as intimações 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\$300.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000077811525Z

Prenotado sob nº 412.485, em 07/01/2026.  
Protocolo ONR: AC014262330  
AV.05, em 18 de fevereiro de 2026.

**NEGATIVA DE LEILÕES**

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7BSY7-7NTU5-6ZZPP-G2KT3>



Valide aqui  
este documento



matrícula

**148.213**

ficha

**02**

voto

Pelo requerimento firmado em 06 de novembro de, 2025, em São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.04 desta matrícula, foram promovidos por leiloeiro oficial, o **1º leilão público** realizado no dia 06/10/2025, e o **2º leilão público** realizado no dia 21/10/2025, nas condições estabelecidas em edital, os quais **resultaram infrutíferos**, tendo em vista que não surgiram interessados na arrematação do imóvel apregado. Foram encerrados os eventos e lavradas as atas negativas em cada um dos públicos leilões, ficando o fiduciário investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do § 5º, e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Escrevente autorizada,  Giovana Faria Bernardo Barbosa.  
Selo digital: 119917331000000084291526S

Prenotado sob nº 412.485, em 07/01/2026.  
Protocolo ONR: AC014262330  
AV.06, em 18 de fevereiro de 2026.

#### **QUITAÇÃO DA DÍVIDA**

Pelo requerimento mencionado na Av.05 retro, procede-se à presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., deu aos devedores EDICEU PEREIRA DE ALMEIDA e seu cônjuge MARINES MARIA SILVA DE ALMEIDA, já qualificados, a quitação da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob o nº 02, desta matrícula, mediante termo próprio expedido aos 28 de outubro de 2025, na cidade de São Paulo-SP

Escrevente autorizada,  Giovana Faria Bernardo Barbosa.  
Selo digital: 119917331000000084291626Q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7BSY7-7NTU5-6ZZPP-G2KT3>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7BSY7-7NTU5-6ZZPP-G2KT3>

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 **148.213**, 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, 05 de maio de 2026.

Emolumentos:	R\$ 45,88
Estado:	R\$ 13,04
Sec. da Faz.:	R\$ 8,92
Reg. Civil:	R\$ 2,41
Trib. Justiça:	R\$ 3,15
ISS:	R\$ 2,41
Min. Público:	R\$ 2,20

**TOTAL: R\$ 78,01**

Protocolo N° 620252

Selo Digital: 1199173C3000000867395263

