Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

matrícula	ficha
-125.164-	-01-

Cotia, 16 de junho de 2016

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº "33" do Bl. 01- ED. VERBENA, localizado no 3º pavimento do Condomínio Residencial denominado **"RESIDENCIAL ESSENCE", sito na Rua dos Sonetos e Rua das Canções,** neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Possui a área privativa coberta edificada de 43,53 m2; área comum coberta edificada de 5,97 m2; total da área edificada de 49,50 m2; área privativa descoberta de 8,82 m2; área comum descoberta de 43,29 m2; área construída + descoberta de 101,60 m2, e a fração ideal correspondente ao terreno todo de 0,004506344% - (Base 1,00). Composto de área de serviço, cozinha, banheiro, sala de estar, 02 (dois) dormitórios e terraço, com direito a 01 (uma) vaga de garagem. -

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº 23143.53.48.0454.01/03.000 (área maior). –

REGISTRO ANTERIOR: R.318/M. 90.018 em 16/06/2016 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: ESSENCE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. inscrita no CNPJ/MF sob nº14.112.219/0001-97, com sede na Avenida Rebouças, nº2.187 – Pinheiros, em São Paulo-SP.-

O OFICIAL SUBSTº _____ (BEL. RICARDO A. B. DIAS)
D.R$ 8,81 Prot. 256.063 – M.H.F.V.

R.01, em 26 de julho de 2016. -

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada em 07 de julho de 2016, às fls. 257 do livro nº 728, do 3º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Osasco - SP, a proprietária ESSENCE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **CONSTREL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ nº 60.363.819/0001-45, com sede na Praça Avelino Francisco de Lima, nº 357, sala 01, Jardim Novo Osasco, Osasco - SP, pelo valor de R$ 80.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária - DOI.-

O escrevente autorizado _____ (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R$ 707,09 Prot. 257.576 - L.S.C

Av.02, em 21 de junho de 2017.--

CADASTRO. -

Pelo instrumento particular adiante mencionado, IPTU expedida pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula,

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H27P4-GC2L2-BAZL8-K6DYU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 125.164 | ficha 01 verso

encontra-se atualmente cadastrado sob **nº 23143.53.47.0510.00.000.**

O escrevente autorizado _____ (João Luiz Simões)
D.R$(15,67) Prot 270.060 - L.S.C

R.03, em 21 de junho de 2017.--

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 23 de maio de 2017, em Osasco-SP, a proprietária CONSTREL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **MARIA EDMA DE SOUSA LIMA**, brasileira, separada judicialmente, analista de sistemas, RG nº 232737149-SSP/SP, CPF/MF nº 118.319.008-58, residente e domiciliada na Rua Demini, nº 93, ap 46B1, P França, São Paulo-SP, pelo valor de R$ 170.000,00, sendo: R$ 14.236,31 com recursos próprios; R$ 17.898,69 Saldo da conta vinculada do FGTS; R$ 1.865,00 desconto complemento concedido pelo FGTS; e R$ 136.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado _____ (João Luiz Simões)
D.R$(498,27) 50% Prot 270.060 - L.S.C

R.04, em 21 de junho de 2017.--

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária MARIA EDMA DE SOUSA LIMA, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia do mútuo no valor de R$ 136.000,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 6,5000% e efetiva 6,6973%; Sistema de Amortização: TP - TABELA PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 23 de junho de 2017; valor do encargo inicial total: R$ 922,92; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 178.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado _____ (João Luiz Simões)
D.R$(457,69) 50% Prot 270.060 - L.S.C

Prenotado sob nº 360.136, em 03/02/2023.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H27P4-GC2L2-BAZL8-K6DYU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV.05, em 15 de fevereiro de 2023.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 04 desta matrícula.**

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173310000000048477323U

Prenotado sob nº 360.136, em 03/02/2023.
R.06, em 15 de fevereiro de 2023.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10180977507, firmado aos 26 de janeiro de 2023, em São Paulo-SP, a proprietária MARIA EDMA DE SOUSA LIMA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **STELLA MARIANO BRAZ**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 42.178.679-6-SSP/SP, CPF nº 449.428.058-56, residente e domiciliada na Rua Hollywood, nº 464, Residencial San Diego, na cidade de Vargem Grande Paulista-SP, pelo valor de R$ 215.000,00

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000048477423U

Prenotado sob nº 360.136, em 03/02/2023.
R.07, em 15 de fevereiro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06 desta, a proprietária STELLA MARIANO BRAZ, já qualificada, **alienou 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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H27P4-GC2L2-BAZL8-K6DYU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 125.164 | ficha 02 verso

R$ 175.000,00, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: nominal 11.1158% e efetiva 11.7% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias; enquadramento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação;; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 215.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000048477523S

Prenotado sob nº 390.235, em 03/10/2024.
Protocolo ONR: IN01258119C
AV.08, em 29 de maio de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 29 de abril de 2025, na cidade de Curitiba-PR, com o fundamento no § 7° do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificada, uma vez que a devedora fiduciante STELLA MARIANO BRAZ, já qualificada, 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$ 215.000,00.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000075969925C

Prenotado sob nº 411.084, em 04/12/2025.
Protocolo ONR: AC014027376
AV.09, em 15 de dezembro de 2025.

NEGATIVA DE LEILÕES

Pelo requerimento firmado em 03 de dezembro de 2025, em Curitiba-PR, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.08 desta matrícula, foram promovidos por leiloeiro

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H27P4-GC2L2-BAZL8-K6DYU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

oficial, o **1º leilão público** realizado no dia 17/11/2025, e o **2º leilão público** realizado no dia 27/11/2025, nas condições estabelecidas em edital, os quais **resultaram infrutíferos**, tendo em vista que não surgiram interessados na arrematação do imóvel apregoado. 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: 1199173310000000082424125F

Prenotado sob nº 411.084, em 04/12/2025.
Protocolo ONR: AC014027376
AV.10, em 15 de dezembro de 2025.

QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Pelo requerimento mencionado na Av.09 retro, procede-se à presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., deu a devedora STELLA MARIANO BRAZ, ambos já qualificados, a quitação da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob o nº 07, desta matrícula, mediante termo próprio, expedido em 03 de dezembro de 2025, em Curitiba-PR.

Escrevente autorizada, Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173310000000082424225D

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

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 registrária 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H27P4-GC2L2-BAZL8-K6DYU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H27P4-GC2L2-BAZL8-K6DYU

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1°da Lei Federal n° 6.015/73, **da matrícula** nº: 125164, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. 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. 1° do Dec. Federal n° 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.
Selo Digital 1199173C3000000083210826L

Protocolo: 609375

Cotia, terça-feira, 13 de janeiro de 2026.

José Eduardo Pinto Sarmento.
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R$ 45,88
Ao Estado	R$ 13,04
A Sec. Faz.	R$ 8,92
Ao Trib. Just.	R$ 2,41
Ao Reg. Civil	R$ 3,15
MP	R$ 2,20
ISS	R$ 2,41
TOTAL	**R$ 78,01**

Certidão assinada digitalmente

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar