



Validé aqui
este documento

CNM 119917.2.0125164-61

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-125.164-

ficha

-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

16

junho

2016

Cotia, de

de

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº "33" do Bl. 01- ED. VERBENA, localizado no 3º pavimento do Condomínio Residencial denominado "**RESIDENCIAL ESSENCE**", sítio 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 INCORPOERAÇÃO 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 SUBST°

D.R\$ 8,81

(BEL. RICARDO A. B. DIAS)

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 INCORPOERAÇÃO 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

D. R\$ 707,09

(Bel. Paulo Tarciso Alves)

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



Valida aqui
este documento

CNM 119917.2.0125164-61

matrícula

125.164

ficha

01

verso

encontra-se atualmente cadastrado sob nº 23143.53.47.0510.00.000.

O escrevente autorizado *João Luiz Simões* (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* (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* (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



Validar aqui
este documento

CNM 119917.2.0125164-61

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

ficha

125.164

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

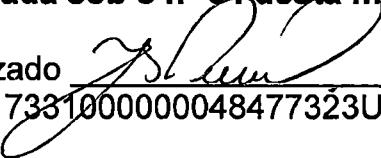
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

AV.05, em 15 de fevereiro de 2023.

CANCELAMENTO

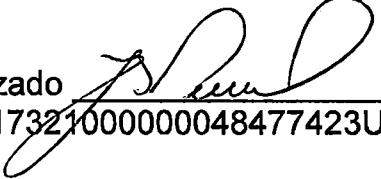
Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO** da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 04 desta matrícula.

Escrevente autorizado  Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917331000000048477323U

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: 119917321000000048477423U

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 **ITAU 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

MOD. 10



Validar aqui
este documento

CNM 119917.2.0125164-61

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: 119917321000000048477523S

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 § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAU 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: 119917331000000075969925C

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



Validar aqui
este documento

CNM 119917.2.0125164-61

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

ficha

125.164

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

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 apregoadado. 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: 119917331000000082424125F

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: 119917331000000082424225D

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.



Validé 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, § 1º da Lei Federal nº 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. 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.
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

