



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G4MU3-QAYD4-VYBHU-GNMZM>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**132.293**

ficha

**01**

**SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

de Cotia - CNS: 11991-7

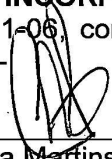
Cotia, **2** de **Março** de **2018**

**IMÓVEL:** UNIDADE RESIDENCIAL (APARTAMENTO) Nº 11, localizado no pavimento inferior 03 do Condomínio denominado “RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS”, situado na Rua Uganda, nº 368, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: com a área privativa principal de 50,43000 m², outras áreas privativas (accessórias) 14,29000 m², área privativa total 64,72000 m², área de uso comum 15,4439 m², área real total de 80,1639 m², fração ideal de terreno 44,94170 m², coeficiente proporcionalidade de 0,07952%; com direito de uso exclusivo de 01 (uma) vaga de garagem localizada na área de uso comum do condomínio de divisão não proporcional. Contém a seguinte composição: **dormitório 1, suíte com banho, banho, cozinha, área de serviço, sala estar, e quintal de uso exclusivo.** Confronta pela frente com a unidade nº 10; do lado direito e esquerdo com (área de uso comum); e nos fundos com a unidade nº 12.

**CADASTRO MUNICIPAL:** nº 23154.22.61.1326.00.000.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.06-M. 71.245, em 02/03/2018 deste Registro.-

**PROPRIETÁRIA:** R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF nº19.113.283/0001-06, com sede na Rua Registro, nº 150, sala 04, Jardim Arco Íris, Cotia - SP. -

O Oficial Substituto  Bel. Claudio Avelino dos Santos.  
(digitado por Regiane Oliveria Martins de Souza)

D.R\$ 9,61

Prenotado sob o nº 279.073, em 02/02/2018

Prenotado sob nº 319.020, em 30/11/2020.

R.01, em 11 de janeiro de 2021.

### **VENDE E COMPRA**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.4444.1405767-0, firmado aos 27 de novembro de 2020, em São Paulo-SP, a proprietária R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 531072356-SSP/SP, CPF/MF nº 412.791.348-79, residente e domiciliado na Rua Australia, nº 253, Cs 02, Outeiro de Passargada, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 230.000,00, sendo: R\$ 46.000,00 valor dos recursos próprios; e R\$ 184.000,00 referente ao

continua no verso

MOD. 10

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G4MU3-QAYD4-VYBHU-GNMZM>

matrícula  
**132.293**

ficha  
**01**  
verso

financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.

Selo digital: 119917321000000022139221P

Prenotado sob nº 319.020, em 30/11/2020.

R.02, em 11 de janeiro de 2021.

### **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA, já qualificado, **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\$ 184.000,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: taxa de juros balcão (nominal 7.7208% e efetiva 8.0000%) e taxa de juros reduzida (nominal 7.5343% e efetiva 7.80%); Sistema de Amortização: PRICE; Índice de atualização do saldo devedor: TR; enquadramento: SFH; vencimento do primeiro encargo mensal: 05/01/2021; valor do encargo inicial total: R\$ 1.378,58 (taxa de juros balcão) e R\$ 1.354,97 (taxa de juros reduzida); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 230.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.

Selo digital: 119917321000000022139321N

Prenotado sob nº 319.020, em 30/11/2020.

AV.03, em 11 de janeiro de 2021.

### **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Pela cédula de crédito imobiliário nº **1.4444.1405767 - 0 - Série 1120**, emitida

continua na ficha 2

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G4MU3-QAYD4-VYBHU-GNMZM>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**132.293**

ficha

**02**

**SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

em 27 de novembro de 2020, em São Paulo-SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, na condição Integral e Cartular, onde consta como credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedor: SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA, já qualificados da quantia de R\$ 184.000,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.02, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 27 de novembro de 2020- R\$ 184.000,00, sendo que a data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito, são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 01 e 02 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.  
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.  
Selo digital: 1199173E1000000022139421X

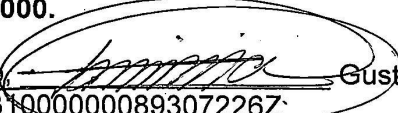
Prenotado sob nº 408.333, em 13/10/2025.

Protocolo ONR: IN01469864C

AV.04, em 23 de julho de 2026.

### **CADASTRO**

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 903859/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23154.22.61.1330.00.000.**

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.  
Selo digital: 1199173310000000089307226Z

Prenotado sob nº 408.333, em 13/10/2025.

Protocolo ONR: IN01469864C

AV.05, em 23 de julho de 2026.

### **CANCELAMENTO - CCI**

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme item 1.3 da declaração da credora fiduciária noticiando que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1405767 - 0 - Série: 1120 emitida aos 27 de novembro de 2020, em São

continua no verso

MOD. 10

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



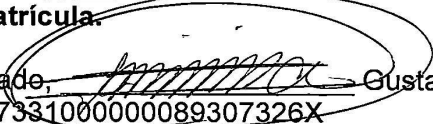
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G4MU3-QAYD4-VYBHU-GNMZM>

matrícula  
**132.293**

ficha  
**02**  
verso

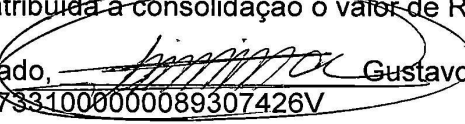
Paulo - SP, não foi objeto de transferência à terceiros, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.03 desta matrícula.**

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.  
Selo digital: 119917331000000089307326X

Prenotado sob nº 408.333, em 13/10/2025.  
Protocolo ONR: IN01469864C  
AV.06, em 23 de julho de 2026.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 29 de junho de 2026, 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 **SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA**, 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 a consolidação o valor de R\$245.630,94.

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.  
Selo digital: 119917331000000089307426V

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G4MU3-QAYD4-VYBHU-GNMZM>

#### 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 **132.293**, 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, 23 de julho 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° 408333

Selo Digital: 1199173C30000000893167264

