



Valide aqui
este documento

IVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
78.728

ficha
01

Pág.: 01
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM: 119800.2.0078728-87

Diadema, 23 de fevereiro de 2023

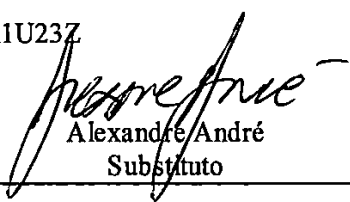
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1206 (mil duzentos e seis), localizado no 12º pavimento, da Torre 03, do "SOUL IMIGRANTES", na Rua Annita, nº 225 com a Avenida Antônio Piranga, nº 2.215, da Vila Odete, neste município e comarca, com a área privativa de 54,760m2, a área de uso comum de 46,074m2 (29,320m2 coberta + 16,754m2 descoberta), já incluída a área correspondente ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, e a área total de 100,834m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0014610 no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: 1300100200.

PROPRIETÁRIA: EMCCAMP INCORPORAÇÃO SC 09 SPE LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 37.667.467/0001-08, NIRE nº 31211753063, com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Sala 21, Savassi, Belo Horizonte-MG.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 76.961, de 18.10.2022, e R.02/76.961, de 18.10.2022 (incorporação), deste Registro.

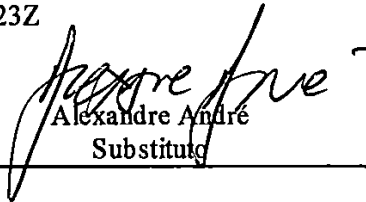
Selo digital.1198003110189733MS2R1U23Z


Alexandre André
Substituto

AV.01 – Em 23 de fevereiro de 2023.

Averba-se, nos termos do artigo 237-A, § 4º, da Lei nº 6.015/73, que a unidade autônoma objeto desta matrícula pertence a empreendimento imobiliário em fase de incorporação e que ainda não foi construída.

Selo digital.11980033101897332I37JN23Z


Alexandre André
Substituto

AV.02 – Em 23 de fevereiro de 2023.

Averba-se que, conforme: a) AV.32/7.706, de 18.10.2022, que o terreno onde será implantado o "SOUL IMIGRANTES", objeto da matrícula nº 76.961, está inserido em Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu), sendo que para obtenção de "Habite-se" será necessária nova manifestação da CETESB sobre os relatórios da execução do plano de intervenção; e b) AV.03/76.961, de 18.10.2022, o empreendimento denominado "SOUL IMIGRANTES", ao qual pertence o imóvel desta matrícula, está submetido ao regime da "AFETAÇÃO", pelo qual o terreno do condomínio e as respectivas acessões, constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto no art. 31-A, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.

Continua no verso.

Continua na página 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0078728-87

matrícula

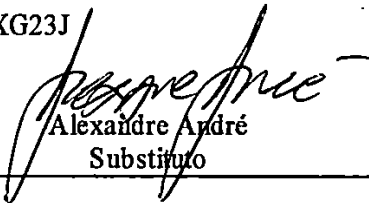
78.728

ficha

01

verso

Selo digital.1198003310189733BSCWXG23J


Alexandre André
Substituto

AV.03 – Em 05 de junho de 2023.

Averba-se, conforme R.13/76.961, feita em 05.06.2023, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula, encontra-se **hipotecada** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede na Setor Bancário Sul, s/n, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da abertura de um crédito no valor de R\$ 24.447.307,45 (vinte e quatro milhões e quatrocentos e quarenta e sete mil e trezentos e sete reais e quarenta e cinco centavos), com as cláusulas e condições constantes do título.

Selo digital.1198003310192654AZM163237


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

AV.04 – Em 16 de maio de 2024.

Ref. prenotação nº 200.663, de 30 de abril de 2024.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 19 de abril de 2024, o **DESLIGAMENTO** da fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula da hipoteca objeto do R.13/76.961, mencionada na AV.03 supra, conforme autorização da credora. (Microfilme nº 200.663).

Selo digital.11980033102006639CH728240


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.05 – Em 16 de maio de 2024.

Ref. prenotação nº 200.663, de 30 de abril de 2024.

Continua na ficha 02

Continua na página 03



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0078728-87

Diadema, 16 de maio de 2024

matrícula
78.728

ficha
02

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** a fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula, pelo valor total de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), correspondendo R\$ 43.460,02 (quarenta e três mil e quatrocentos e sessenta reais e dois centavos), a fração ideal e o restante às benfeitorias a serem realizadas, a **CRISTIANO LOPES DAS CHAGAS**, RG nº 37.186.882-8-SSP/SP, CPF(MF) nº 336.186.768-16, e sua mulher **ALESSANDRA SILVA MASCARENHAS**, RG nº 32.323.388-0-SSP/SP, CPF(MF) nº 285.886.358-01, brasileiros, administradores, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vicente Asensio, nº 146, Parque Residencial Cocaia, São Paulo-SP. Está arquivada nesta Unidade Registral a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 3DC9.BFB9.FBB0.C2E4, emitida em 09.11.2023, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Os adquirentes declararam que esta é sua primeira aquisição imobiliária dentro do SFH. Valor Venal Proporcional: R\$ 11.763,43. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R\$ 16.804,83 (Microfilme nº 200.663).

Selo digital.1198003210200663IJBBO24D


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.06 – Em 16 de maio de 2024.

Ref. prenotação nº 200.663, de 30 de abril de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.04 supra, os proprietários, **CRISTIANO LOPES DAS CHAGAS** e sua mulher **ALESSANDRA SILVA MASCARENHAS**, qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** a fração de terreno vinculada à futura unidade autônoma objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 279.133,97 (duzentos e setenta e nove mil e cento e trinta e três reais e noventa e sete centavos), pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa nominal de 9,5598% a.a. e efetiva de 9,9900% a.a. e as taxas de juros nominal e efetiva de 0,7966% a.m., ou nominal de 9,3764% a.a. e efetiva de 9,7900% a.a. e as taxas de juros nominal e efetiva de 0,7814% a.m., caso os devedores fiduciários se enquadrem nas condições constantes no item "L" do quadro resumo, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 2.462,31 (dois mil e quatrocentos e sessenta e dois reais e trinta e um centavos), vencendo-se a primeira no dia 20 de maio de 2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança, constando do título outras cláusulas e condições, especialmente a cláusula 18 que estabelece o prazo de carência de **15 dias** para início do procedimento de intimação em caso de inadimplemento. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 380.000,00. (Microfilme nº 200.663).

Continua no verso.

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

matrícula
78.728

ficha
02
verso

CNM: 119800.2.0078728-87

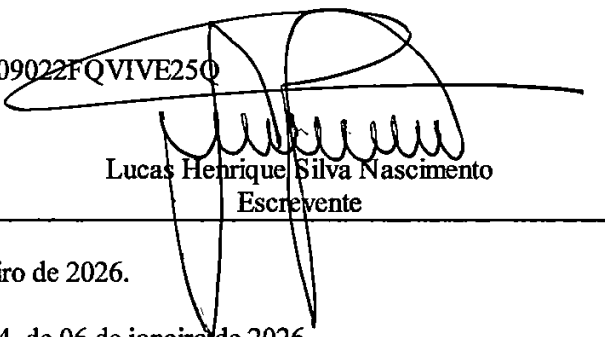
Selo digital.1198003210200663BOHTTE24N


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

AV.07 – Em 16 de abril de 2025.

Averba-se que, conforme AV.14/76.961, de 16.04.2025, conforme Termo de Reabilitação Para o Uso Declarado nº 2620/2025, expedido em 24 de março de 2025, pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, que a teor do disposto no art. 27, inciso II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e no art. 54, § 2º, do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, que o terreno onde será implantado o condomínio Soul Imigrantes, esteve contaminado por diclorometano, naftaleno, fenantreno, benzo(a)antraceno, hidrocarbonetos de petróleo, metais e etenos clorados, e com base na Informação Técnica 023/2025/PCRU, apensa ao processo digital CETESB nº 06642/2020-66, foi considerado **REABILITADO** para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 336.432 mE; 7.380.249 mS, 336.611 mE; 7.380.110 mS, 336.505 mE; 7.380.012 mS, 336.374 mE; 7.380.214 mS, Profundidade: 30 metros.

Selo digital.1198003310209022FQVIVE25O

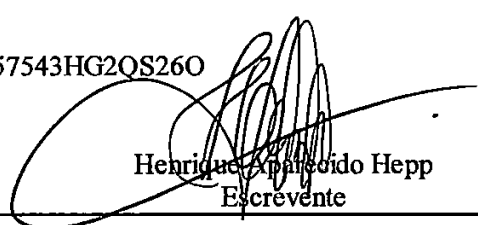

Lucas Henrique Silva Nascimento
Escrevente

AV.08 – Em 18 de fevereiro de 2026.

Ref. prenotação nº 215.754, de 06 de janeiro de 2026.

Averba-se que conforme AV.17 e R.18/76.961, de 18.02.2026, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação do empreendimento denominado "**SOUL IMIGRANTES**". (Microfilme nº 215.754).

Selo digital.11980033102157543HG2QS26O


Henrique Aparecido Hepp
Escrevente

R.09 – Em 18 de fevereiro de 2026.

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2BS2-TYQ23-NU58X-GNKLK>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0078728-87

Diadema, 18 de fevereiro de 2026

matrícula
78.728

ficha
03

Ref. prenotação nº 215.754, de 06 de janeiro de 2026.

ATRIBUIÇÃO: Conforme requerimento, firmado em São Paulo-SP, em 10 de novembro de 2025, pela incorporadora EMCCAMP INCORPORAÇÃO SC 09 SPE LTDA, qualificada, a unidade autônoma objeto desta matrícula, foi atribuída, pelo valor de R\$ 306.539,98 (trezentos e seis mil e quinhentos e trinta e nove reais e noventa e oito centavos), aos adquirentes mencionados no R.05 supra. Valor Derivado da Edificação: R\$ 225.050,22. (Microfilme nº 215.754).

Selo digital.1198003210215754AAFHFU26B

Henrique Aparecido Hepp
Escrivente

AV.10 – Em 20 de julho de 2026 .

Ref. prenotação nº 217.987, de 08 de abril de 2026 .

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis - SC, respectivamente em 08 de abril de 2026 e 13 de julho de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciários **CRISTIANO LOPES DAS CHAGAS** e **ALESSANDRA SILVA MASCARENHAS**, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 392.028,97 Valor Venal: R\$ 315.766,60. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 330.933,75. (Microfilme nº 217.987).

Selo digital.1198003310217987TJP6KY26R

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2BS2-TYQ23-NU58X-GNKLK>

Continua na página 06



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

78728

Pág.: 06

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 20/07/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 45,88
Ao Estado R\$ 13,04
A Cart. Serv. R\$ 8,92
Ao Reg. Civil R\$ 2,41
Ao Trib. de Jus. R\$ 3,15
Ao M.P.....R\$ 2,20
Ao ISS.....R\$ 0,92
TOTAL R\$ 76,52

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30217987TMXIAZ26C

Certidão expedida às 16:14 horas do dia 22/07/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").

Protocolo nº.217.987



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

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2BS2-TYQ23-NU58X-GNKLK>

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