

Valide aqui
este documento

matrícula

43.835

ficha

01

CNM:119800.2.0043835-06

Diadema, 21 de fevereiro de 2006.

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 43 (quarenta e três), localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO BARÃO DE LIMEIRA", Prédio n. 4 (quatro), integrante do CONDOMÍNIO TORRES DE SÃO PAULO, na Avenida Amaro Cavalcante de Albuquerque n. 111, no Bairro do Taboão, neste distrito, município e comarca, com a área total de 94,514m², área real de uso privativo de 48,000m², área real de garagem de 11,250m², área real de uso comum de 35,264m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,37140%, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo descoberta localizada no andar térreo (externo), em lugar indeterminado.

CONTRIBUINTE: 1502343300.

PROPRIETÁRIA: SERAP - CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ(MF) n. 48.665.756/0001-86, com sede na Rua Aguiar de Barros n. 43, 3º andar, conjunto B, Bela Vista, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.03/27.705, de 10.10.2000 (aquisição) e R.228/27.705, de 21.02.2006 (especificação), deste Registro.

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ
OFICIAL

AV.01 – Em 23 de fevereiro de 2007.

Ref. prenotação n. 92.465, de 22 de fevereiro de 2007.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Carta de Crédito Individual – FGTS, com Utilização do FGTS dos Compradores/Devedores, com caráter de escritura pública, firmado em São Bernardo do Campo-SP, em 09 de fevereiro de 2007, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 1502355200, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel n. 2007000290, expedida em 22.02.2007, pelo município de Diadema. (Microfilme n. 92.465).

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ
OFICIAL

R.02 – Em 23 de fevereiro de 2007.

Ref. prenotação n. 92.465, de 22 de fevereiro de 2007.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos reais), a **MICHELLE ABRÃO ORTEGA**, RG n. 33.852.434-4-SSP/SP, CPF(MF) n. 289.571.698-65, brasileira, solteira, maior,
.....(continua no verso).....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSL5G-NSNZS-TZ36A-3PYZQ>

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

Continua na página 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM-119800.2.0043835-06

matrícula

43.835

ficha

01

verso

Diadema, 23 de fevereiro de 2007.

auxiliar administrativo, residente e domiciliada na Estrada das Lagrimas n. 527, São Paulo-SP, e **IRINEU TADEU MENDES PINHEIRO**, RG n. 29.861.484-4-SSP/SP, CPF(MF) n. 271.352.608-64, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado na Rua Colibri n. 26, nesta cidade, sendo que, do valor acima, R\$ 4.055,00 (quatro mil e cinquenta e cinco reais) correspondem à utilização do saldo da conta vinculada do FGTS dos compradores. A alienante apresentou a Certidão Negativa de Débito do INSS n. 006622007-21001030, emitida em 08.01.2007, e a Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Positiva, com Efeitos de Negativa, n. 686B.380A.BE76.3499, emitida em 28.08.2006. Valor Venal: R\$ 45.992,12. (Microfilme n. 92.465).

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ
OFICIALA

R.03 – Em 23 de fevereiro de 2007.

Ref. prenotação n. 92.465, de 22 de fevereiro de 2007.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.01 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 63.349,26 (sessenta e três mil trezentos e quarenta e nove reais e vinte e seis centavos), a ser amortizada em 240 (duzentos e quarenta) meses, pelo SAC Sistema de Amortização Constante Novo, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 759,95 (setecentos e cinquenta e nove reais e noventa e cinco centavos), vencendo-se a primeira em 09 de março de 2007, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa nominal de 8,1600% a.a. e efetiva de 8,4720% a.a., sendo que, nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato, os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no saldo devedor do financiamento, atualizado mensalmente, de acordo com o coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme n. 92.465).

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ
OFICIALA

AV.04 – Em 20 de outubro de 2021.

Ref. prenotação nº 179.220, de 24 de setembro de 2021.

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 23 de setembro de 2021, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã, Comarca de São Paulo-Capital, extraída dos autos nº 10000673712018, da ação de execução civil, requerida por **POLUX CENTRO EDUCACIONAL LTDA - EPP**, CNPJ(MF) nº 12.283.517/0001-14, em face de **MICHELLE ABRÃO ORTEGA**,

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:119800.2.0043835-06

Diadema, 20 de outubro de 2021

matrícula

43.835

ficha

02

qualificada, a metade ideal dos direitos de devedora fiduciante relativos ao imóvel desta matrícula foi **PENHORADA** para a garantia de uma dívida no valor de R\$ 38.964,90 (trinta e oito mil novecentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos), tendo sido nomeada depositária MICHELLE ABRÃO ORTEGA, qualificada. (Microfilme nº 179.220).

Selo digital.1198003210179220TJMS2Z21Y


Priscila Costa Paradelo
Escrevente

AV.05 – Em 19 de junho de 2026 .

Ref. prenotação nº 211.157, de 30 de junho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 30 de junho de 2025 e 09 de junho de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciantes, **IRINEU TADEU MENDES PINHEIRO** e **MICHELLE ABRÃO ORTEGA**, 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\$ 254.649,88 Valor Venal: R\$ 237.123,06. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 254.649,88. (Microfilme nº 211.157).

Selo digital.1198003310211157RRAVLV267


Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSL5G-NSNZS-TZ36A-3PYZQ>

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

43835

Pág.: 04

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 19/06/2026, 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: 1198003C302111572NK2KX26U

Certidão expedida às 12:49 horas do dia 23/06/2026.

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

Protocolo nº.211.157



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/GSL5G-NSNZS-TZ36A-3PYZQ>

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