



Diadema, 13 de julho de 2018

M.60.803/AA405

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 705 (setecentos e cinco), localizado no 7º pavimento, da Torre C, do "CONDOMÍNIO CORES DIADEMA", na Avenida Presidente Juscelino, nº 330, Bairro Piraporinha, neste distrito, município e comarca, com a área privativa de 45,070m², a área de uso comum de 40,927m² (27,583m² coberta + 13,344m² descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para automóvel na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 85,997m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0011920 no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2704101300.

PROPRIETÁRIA: FIT DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 24.875.846/0001-33, com sede na Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel, nº 2.899, 1º andar - cobertura, sala 08, Vila Odete, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.03/60.803, de 17.07.2017 (aquisição) e R.05/60.803, de 07.11.2017 (incorporação), deste Registro.

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.01 - Em 13 de julho de 2018.

Averba-se, nesta data, a abertura desta ficha complementar para o imóvel acima descrito, em fase de construção, nos termos do item 226.1, Seção VIII, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.02 - Em 13 de julho de 2018.

Averba-se que, conforme AV.06/60.803, de 07.11.2017, o imóvel está enquadrado no **Programa Minha Casa Minha Vida**, instituído pela Lei Federal nº 11.977/09.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.03 - Em 13 de julho de 2018.

Averba-se que, conforme AV.08/60.803, de 07.11.2017, o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO CORES DIADEMA", 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

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

matrícula

74.991

ficha

01

verso

CNM:119800.2.0074991-46

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.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.04 - Em 13 de julho de 2018.

Averba-se que, conforme R.10/60.803, de 02.07.2018, o imóvel encontra-se **hipotecado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da abertura de um crédito no valor de R\$ 51.659.092,77 (cinquenta e um milhões seiscientos e cinquenta e nove mil noventa e dois reais e setenta e sete centavos), com prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, com a taxa de juros nominal de 8,0000% a.a., efetiva de 8,3000% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.05 - Em 26 de julho de 2018.

Ref. prenotação nº 157.642, de 05 de julho de 2018.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada ao FGTS dos Devedores, com caráter de escritura pública, firmado nesta cidade, em 01 de junho de 2018, o **DESLIGAMENTO** da fração ideal equivalente a **0,0011920** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 705** (setecentos e cinco), localizado no 7º pavimento, da Torre C, do **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA** e futuras benfeitorias, da hipoteca objeto do R.10/60.803, mencionada na AV.04 supra, conforme autorização da credora, constante da cláusula 1.7, do referido instrumento. (Microfilme nº 157.642).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.06 - Em 26 de julho de 2018.

Ref. prenotação nº 157.642, de 05 de julho de 2018.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a

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 11980-6

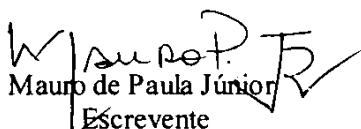
CNM:119800.2.0074991-46

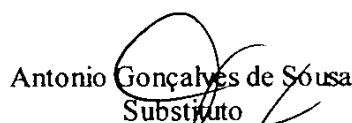
Diadema, 26 de julho de 2018

matrícula
74.991

ficha
02

proprietária **VENDEU** a fração ideal equivalente a **0,0011920** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 705** (setecentos e cinco), localizado no 7º pavimento, da Torre C, do **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA** e futuras benfeitorias, pelo valor total de R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), correspondendo R\$ 19.188,86 (dezenove mil cento e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos) à fração ideal e o restante às benfeitorias a serem realizadas, a **ANA PAULA DAMIAO DE SOUSA**, RG nº 46.530.015-7-SSP/SP, CPF(MF) nº 382.194.058-13, divorciada, supervisora, e **RENATO POMPEU**, RG nº 29.863.341-SSP/SP, CPF(MF) nº 296.534.238-94, solteiro, maior, motorista, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Peru, nº 38, casa 02, Centro, nesta cidade, sendo que do valor total acima, o de R\$ 15.606,20 (quinze mil seiscentos e seis reais e vinte centavos) corresponde à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS dos compradores e o de R\$ 2.535,00 (dois mil quinhentos e trinta e cinco reais) ao desconto concedido pelo FGTS. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 0AEA.FFC1.5B7E.4571, emitida em 20.07.2018, 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. Valor Venal Proporcional: R\$ 5.337,95. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R\$ 7.625,63. (Microfilme nº 157.642).

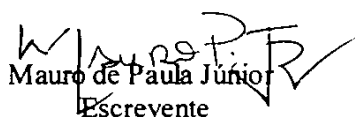

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

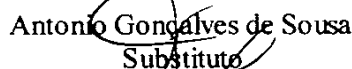

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.07 – Em 26 de julho de 2018.

Ref. prenotação nº 157.642, de 05 de julho de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.05 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** a fração ideal equivalente a **0,0011920** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 705** (setecentos e cinco), localizado no 7º pavimento, da Torre C, do **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA** e futuras benfeitorias, mencionadas no registro anterior, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 163.438,09 (cento e sessenta e três mil quatrocentos e trinta e oito reais e nove centavos), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa nominal de 6,5000% a.a. e efetiva de 6,6971% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.068,78 (mil sessenta e oito reais e setenta e oito centavos), vencendo-se a primeira em 06 de julho de 2018, 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 das contas vinculadas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 205.000,00. (Microfilme nº 157.642).


Mauro de Paula Júnior
Escrevente


Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Continua no verso

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9EXL5-LUUZ8-4NXNW-UP7SB-14.00.003-174703>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

74.991

ficha

02

verso

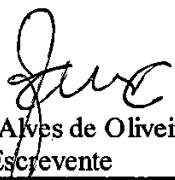
CNM:119800.2.0074991-46

AV.08 – Em 15 de dezembro de 2021.

Ref. prenotação nº 180.053, de 03 de novembro de 2021.

Averba-se que, conforme AV.12 e R.13/60.803 de 15.12.2021, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação das Torres A, B e C do Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO CORES DIADEMA**", passando esta ficha complementar a constituir a matrícula de número em epígrafe. (Microfilme nº 180.053).

Selo digital.1198003110180053VHBGL21N

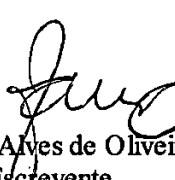

Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

R.09 – Em 15 de dezembro de 2021.

Ref. prenotação nº 180.053, de 03 de novembro de 2021.

ATRIBUIÇÃO: Conforme Escritura Particular de Instituição e Especificação do "**CONDOMÍNIO CORES DIADEMA**", firmado nesta cidade, em 27 de julho de 2021, pela incorporadora FIT DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, qualificada, o apartamento objeto desta matrícula, foi atribuído, pelo valor de R\$ 148.163,90 (cento e quarenta e oito mil cento e sessenta e três reais e noventa centavos), aos adquirentes mencionados no R.06 supra. Valor Derivado da Edificação: R\$ 151.181,63. (Microfilme nº 180.053).

Selo digital.11980032101800534SWKM321M


Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

AV.10 – Em 30 de agosto de 2022.

Ref. prenotação nº 186.107, de 22 de agosto de 2022.

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 22 de agosto de 2022, pelo Juízo de Direito do 4º Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 10008377420228260161, da ação de execução civil, requerida por FIT DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, qualificada, em face de RENATO POMPEU e ANA PAULA DAMIAO DE SOUSA, qualificados, os direitos de devedores fiduciários relativos ao imóvel desta matrícula foram **PENHORADOS** para a garantia de uma dívida no valor de R\$ 17.469,40 (dezesete mil quatrocentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos), tendo sido nomeados depositários RENATO POMPEU e ANA PAULA DAMIAO DE SOUSA, qualificados. (Microfilme nº 186.107).

Continua na ficha 03

Continua na página 05



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:119800.2.0074991-46

matrícula

74.991

ficha

03

Diadema, 30 de agosto de 2022

Selo digital.1198003210186107SQLNS422M

Jefferson Aparecido da Silva
Escrevente

AV.11 – Em 06 de maio de 2026 .

Ref. prenotação nº 213.767, de 13 de outubro de 2025 .

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 10 de outubro de 2025 e 23 de abril de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciários, **ANA PAULA DAMIAO DE SOUSA** e **RENATO POMPEU**, 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\$ 266.038,13 (duzentos e sessenta e seis mil e trinta e oito reais e treze centavos). Valor Venal: R\$ 256.723,94. Valor Venal base de cálculo para recolhimento do ITBI: R\$ 266.038,13. (Microfilme nº 213.767).

Selo digital.11980033102137670UC9Z326R

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9EXL5-LUUZ8-4NXNW-UP7SB>

Continua na página 06



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

74991

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 05/05/2026, 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\$ 44,20
Ao Estado R\$ 12,56
A Cart. Serv. R\$ 8,60
Ao Reg. Civil R\$ 2,33
Ao Trib. de Jus. R\$ 3,03
Ao M.P.....R\$ 2,12
Ao ISS.....R\$ 0,88
TOTAL R\$ 73,72

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30213767DHEP0026R

Certidão expedida às 12:48 horas do dia 07/05/2026.

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

Protocolo nº.213.767



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/9EXL5-LUUZ8-4NXNW-UP7SB>