

Valide aqui
este documento

matrícula

75.091

ficha

01

Diadema, 13 de julho de 2018

M.60.803/AA505

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 2001 (dois mil e um), localizado no 20º 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
EscreventePatricia 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
EscreventePatricia 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

CNM:119800.2.0075091-37

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

matrícula

75.091

ficha

01

verso

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 seiscentos 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 27 de dezembro de 2018.

Ref. prenotação nº 161.177, de 17 de dezembro 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 21 de novembro de 2018, o **DESLIGAMENTO** da fração ideal equivalente a **0,0011920** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 2001** (dois mil e um), localizado no 20º 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 161.177).

Felipe Costa de Almeida Juiz
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.06 – Em 27 de dezembro de 2018.

Ref. prenotação nº 161.177, de 17 de dezembro de 2018.

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

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0075091-37

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula

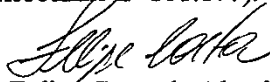
75.091

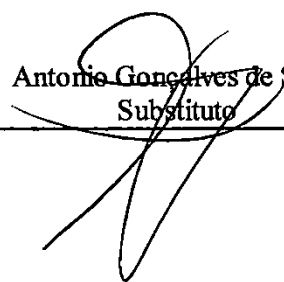
ficha

02

Diadema, 27 de dezembro de 2018

VENDEU a fração ideal equivalente a **0,0011920** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 2001** (dois mil e um), localizado no 20º 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 **ADRIANO MARTINS VIEIRA**, RG nº 44.847.258-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 377.278.388-02, técnico de eletricidade, e **SILDENY RITA SANTANA**, RG nº 29.919.589-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 314.540.728-73, auxiliar de escritório, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua das Garças, nº 28, Alvarenga, São Bernardo do Campo-SP, sendo que do valor total acima, o de R\$ 23.018,03 (vinte e três mil dezoito reais e três 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 complemento 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 161.177).

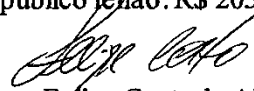

Felipe Costa de Almeida Juiz
Escrevente

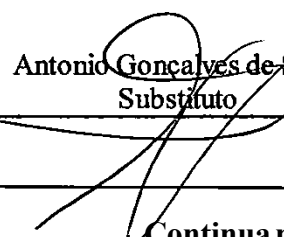

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.07 – Em 27 de dezembro de 2018.

Ref. prenotação nº 161.177, de 17 de dezembro de 2018.

ALIENACÃO 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 2001** (dois mil e um), localizado no 20º pavimento, da Torre C, do **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA** e futuras benfeitorias, mencionadas no registro anterior, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 137.483,30 (cento e trinta e sete mil quatrocentos e oitenta e três reais e trinta 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\$ 897,69 (oitocentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos), vencendo-se a primeira em 25 de dezembro 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 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 público leilão: R\$ 205.000,00. (Microfilme nº 161.177).


Felipe Costa de Almeida Juiz
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/K42VW-7VAAF-N3SA9-MK49C-M.60.803/AA505>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:119800.2.0075091-37
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula
75.091

ficha
02
verso

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.1198003110180053TY70JG21U

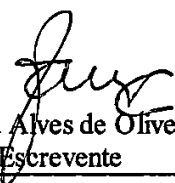

Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

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\$ 151.181,62. (Microfilme nº 180.053).

Selo digital.11980032101800535RC5ZB219


Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

AV.10 – Em 19 de maio de 2023.

Ref. prenotação nº 192.315, de 05 de maio de 2023.

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Averba-se, a requerimento devidamente formalizado, firmado nesta cidade, em 05 de maio de 2023, instruído por certidão expedida em 27 de abril de 2023, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 1007158-62.2021.8.26.0161, o ajuizamento da ação de execução de título extrajudicial movida por FIT DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, qualificada, em face de ADRIANO MARTINS VIEIRA e SILDENY RITA SANTANA, qualificados, cujo valor da causa é R\$ 72.662,82 (setenta e dois mil seiscentos e sessenta e dois reais e oitenta e dois centavos). (Microfilme nº 192.315).

Continua na ficha 03

Continua na página 05



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:119800.2.0075091-37
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS.
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula
75.091

ficha
03

Diadema, 19 de maio de 2023

Selo digital.1198003310192315P222X723E

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.11 – Em 24 de abril de 2026.

Averba-se, de ofício, na forma da alínea "a", inciso I, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, em retificação ao R.07 supra, para constar que os proprietários ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, e não como constou.

Selo digital.1198003J40001760DUQWZ826Z

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.12 – Em 24 de abril de 2026.

Ref. prenotação nº 212.788, de 01 de setembro de 2025 .

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 01 de setembro de 2025 e 13 de abril de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciantes, ADRIANO MARTINS VIEIRA e SILDENY RITA SANTANA, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sempurgá-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. Valor Venal: R\$ 256.723,94. Valor Venal base de cálculo para recolhimento do ITBI: R\$ 266.038,13. (Microfilme nº 212.788).

Selo digital.1198003310212788200WE826N

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K42VW-7VAAF-N3SA9-MK49C>

Continua na página 06



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

75091

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 24/04/2026, 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: 1198003C30212788IKRIK926B

Certidão expedida às 10:52 horas do dia 28/04/2026.

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

Protocolo nº.212.788



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/K42VW-7VAAF-N3SA9-MK49C>