



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI

OFICIAL



325348 20/07/2026 11:38:21

CNS nº: 12.074-1

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matrícula

127.879

ficha

1

CNM: 120741.2.0127879-40

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 08 de Outubro de 2021

OBSERVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 22/11/2009, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição deste registro de Imóveis de 27/12/1964 a 30/11/2009, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 01 (PNE) (Tipologia 2), no pavimento térreo, do Bloco 01, integrante do empreendimento denominado "BOSQUE DE EMBU II", situado na Rua Aurora de Jesus, nº 300, no bairro Cipó, em zona urbana do distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapequerica da Serra; composto de 1 dormitório, 1 banheiro, sala (estar/jantar), cozinha, terraço, área de circulação, área de serviço e área privativa descoberta, tendo área útil privativa principal (apartamento/terraço) de 43,3200ms², área útil privativa descoberta de 12,1800ms², total da área privativa de 55,5000ms², área de uso comum de 111,0414ms², área total real de 166,5414ms², cabendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002977436 no terreno, confrontando pela frente de quem da porta de entrada do apartamento olha para dentro do apartamento, com o hall de entrada e área de circulação pertencentes a área comum do condomínio; do lado direito confronta com área comum pertencente ao condomínio; do lado esquerdo confronta com o apartamento de final 03; e aos fundos confronta com área comum pertencente ao condomínio, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada na área comum do condomínio.- CADASTRO nº 22421-21-24-0113-00-000 (em maior área)

PROPRIETÁRIOS: EDUARDO FERREIRA LAFRAIA, engenheiro, RG.2.787.450-3-SSP/SP e CPF. sob o nº 041.508.568-34, sua mulher MARLI MARIA VOTTA LAFRAIA, médica, RG.9.210.220-7-SSP/SP e CPF. sob o nº 887.800.158-91, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77 (NA PROPORÇÃO DE 85%); e, JOÃO CARLOS CUSTODIO, engenheiro, RG.4.385.676-7-SSP/SP e CPF. sob o nº 525.630.148-91, e sua mulher KATIA REGINA SANTOS OLIVEIRA CUSTODIO, analista de sistemas, RG.18.870.169-2-SSP/SP e CPF. sob o nº 147.819.618-19, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 (NA PROPORÇÃO DE 15%), sendo todos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Santo Amaro, nº 3.651, conjunto 63, Santo Amaro, em São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 779 (atribuição) feito em 08 de
Continua no verso

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0127879-40

matrícula

127.879

ficha

1

verso

outubro de 2021, deste Registro de Imóveis, onde a Instituição e Especificação de Condomínio foi registrada sob o nº 777/126.024 nesta data.

RAFAEL ANTUNES DE SOUZA
ESCREVENTE

Selo Digital: 1207413110A0000016413321Z -

AV.01/127.879 em 08 de Outubro de 2021

Procede-se nesta data, sob o nº 7.718 no Livro nº.03 - Registro Auxiliar, o registro da Convenção Condominial do empreendimento denominado "BOSQUE DE EMBU II" segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º alíneas ("a" a "m") da Lei Federal nº.4.591/64 e do Novo Código Civil Brasileiro.- Eu, averbei. Guia 193/2021 - Protocolo nº 301.285 - em 31 de Agosto de 2021 - Selo Digital: 1207413310A0000016413221X -

AV.02/127.879 em 08 de Outubro de 2021 -

Conforme se verifica da averbação nº 03/126.024 feita em 07 de novembro de 2018, neste Registro de Imóveis, nos termos do requerimento e declaração datados de 21 de setembro de 2018, elaborados pelos proprietários e pela incorporadora, procede-se esta averbação para constar que a incorporação imobiliária objeto do Registro nº 02/126.024 retro, está submetida ao regime do patrimônio de afetação, nos termos e para os efeitos dos artigos 31-A e ss. da Lei 4.591/64, introduzidos pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporação, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias (apartamentos) aos respectivos adquirentes. Eu, averbei. Guia 193/2021 - Protocolo nº 301.285 - em 31 de Agosto de 2021 - Selo Digital:

Continua na ficha nº 2



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI

OFICIAL



326348 20/07/2026 11:38:21.3

CNS nº.: 12.074-1

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matricula

127.879

ficha

2

CNM: 120741.2.0127879-40

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 08 de Outubro de 2021

1207413F10A0000016413121B -

AV.03/127.879 em 08 de Outubro de 2021 -

Conforme se verifica do registro nº 04/126.024 deste Registro de Imóveis, feito em 01 de abril de 2019, nos termos do instrumento particular datado de 28 de novembro de 2018, EDUARDO FERREIRA LAFRAIA, sua mulher MARLI MARIA VOTTA LAFRAIA; JOÃO CARLOS CUSTODIO e sua mulher KATIA REGINA SANTOS OLIVEIRA CUSTODIO, já qualificados, deram o imóvel retro matriculado (além de outros imóveis) em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ.00.360.305/0001-04, para garantia da dívida referente a abertura do crédito no valor de R\$.34.109.668,69; sendo que o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, nas demais condições do referido instrumento particular. Eu, *[assinatura]* averbei. Guia 193/2021 - Protocolo nº 301.285 - em 31 de Agosto de 2021 - Selo Digital: 1207413F10A0000016413021D -

AV.04/127.879 em 17 de Dezembro de 2021

Ficam CANCELADAS a averbação nº 02/127.879, referente a constituição do patrimônio de afetação, bem como a averbação nº 03/127.879, referente ao transporte da hipoteca, nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1175491-1 datado de 27 de outubro de 2021, em virtude da extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financeira do empreendimento, nos termos do art. 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64. - Eu, *[assinatura]* Virlei Oliveira, escrevente averbei. - Guia 240/2021 - Protocolo nº 302.480 - em 16 de Novembro de 2021 - Selo Digital: 1207413F10A0000016795821C -

Continua no verso

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0127879-40

matricula

127.879

ficha

2

verso

R.05/127.879 em 17 de Dezembro de 2021 - VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular referido na averbação nº 04/127.879 retro; EDUARDO FERREIRA LAFRAIA e sua mulher MARLI MARIA VOTTA LAFRAIA, (na proporção de 85%); e, JOÃO CARLOS CUSTODIO e sua mulher KATIA REGINA SANTOS OLIVEIRA CUSTODIO, (na proporção de 15%), já qualificados, venderam o imóvel retro matriculado para LUIS HENRIQUE SILVA OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador na manutenção, RG nº 49.897.734-1-SSP-SP e CPF sob o nº 701.394.961-22, residente e domiciliado na Rua João Vericimo da Silva nº 1639, Filipinho, Embu Guaçu, São Paulo, pelo valor de R\$.162.000,00, sendo que foi utilizada para a referida compra, a importância de R\$.40.317,55 de Recursos Próprios e o valor de desconto complemento concedido pelo FGTS R\$.1.160,00.- Eu, *[assinatura]* escrevente registrei.- Guia 240/2021 - Protocolo nº 302.480 - em 16 de Novembro de 2021 - Selo Digital: 1207413210A00000167957214 -

R.06/127.879 em 17 de Dezembro de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº.04/127.879 retro, LUIS HENRIQUE SILVA OLIVEIRA, já qualificado, deu o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$.120.522,45, que será paga em 360 meses, com Taxa de Juros Nominal Anual de 7,00%, e Efetiva Anual de 7,2290%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 01 de Novembro de 2021; sendo que o prazo de carência é de trinta dias (30) para intimação do devedor fiduciante (parágrafo 2º, Art. 26 da lei nº 9.514/97); e que para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº 9.514/97), o imóvel retro matriculado foi avaliado por R\$.162.000,00; consta do título que após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária para a Caixa até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, somado os encargos, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais e laudêmio, se for o caso, pagos para

Continua na ficha nº 3



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI

OFICIAL



325348 20/07/2026 11:38:21 5

CNS nº: 12.074-1

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matrícula

127.879

ficha

3

CNM: 120741.2.0127879-40

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 17 de Dezembro de 2021

efeito da citada consolidação da propriedade fiduciária em favor da Caixa, e às despesas relativas aos procedimentos de cobrança e leilão. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. - Eu, *[assinatura]* escrevente registrei. - Guia 240/2021. - Protocolo nº.302.486 em 16 de Novembro de 2021 - Selo Digital: 1207413210A00000167956216 -

AV.07/127.879 em 17 de Julho de 2026 - CONSOLIDAÇÃO

Conforme requerimento formulado pela Caixa Econômica Federal, notificações, Guia de ITBI e demais documentos apresentados, tendo em vista que o fiduciante devedor: LUIS HENRIQUE SILVA OLIVEIRA, já qualificado, foi devidamente notificado por este Registro de Imóveis, em 31 de janeiro de 2026, o qual deixou de purgar a mora, fica desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel constante desta matrícula, para a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo que a credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor atribuído para consolidação de R\$.172.322,31.- Eu, *[assinatura]* Nathalia Mari Kubo Ratte, escrevente averbei. - Guia nº 133/2026 - Valor Base R\$.172.322,31 - Protocolo nº 325.348 - em 27 de Junho de 2025 - Selo Digital: 1207413310A0000025761026H -

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapetecica da Serra - SP

120741 AA 0502264 0126

CNS nº : 12.074-1

matricula

ficha

verso

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 6 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **127879**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de **20/07/2026**, sendo que foi(ram) protocolado(s) e prenotado(s) sob nº(s) **325348** em **27/06/2025**, válido(s) por 30 dias, título(s) que tem por objeto o imóvel desta matrícula. Protocolo: **325348** Guia: **134/2026**.

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.

CUSTAS

Emolumentos	44,20
Estado	12,56
Sec. Fazenda	8,60
Registro Civil	2,33
Trib. Justiça	3,03
Ministério Público	2,12
Imposto Municipal	0,88
TOTAL	73,72

Conferência feita por:

Valdeciir Bernardo Castiglioni
Oficial

Itapecerica da Serra, 20/07/2026

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra - SP

Observação:

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabês, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.



SELO DIGITAL

1207413C30A0000025761126V

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