Valide aqui
este documento

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
137.202	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 12 de fevereiro de 2014

IMÓVEL: Apartamento nº 144, localizado no 14º pavimento do EDIFÍCIO GAIVOTA (TORRE 2), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESERVA DOS PÁSSAROS", com acesso pelo nº 84 da RUA JORGE CÂNDIDO MARIN, composto de sala, terraço, banheiro, dois dormitórios, cozinha e área de serviço; com área privativa de 46,600m², área comum de 37,186m² (incluindo o direito ao uso de uma vaga no estacionamento do subsolo, com capacidade para um veículo de passeio, a ser utilizada com auxílio de manobrista), área total de 83,786m², e fração ideal no terreno e coisas comuns (coeficiente de proporcionalidade) de 0,5444%. A unidade confronta, de quem do hall de acesso do pavimento de frente a observa, pela frente com a área comum (hall) e com o apartamento de final "1", do mesmo pavimento; pelo lado esquerdo com a área comum (escadaria, duto de ventilação e vazio) e terreno do condomínio referente ao espaço aéreo sobre o recuo do edifício; pelo lado direito com o terreno do condomínio referente ao espaço aéreo sobre o recuo lateral do edifício; e pelos fundos com o terreno do condomínio referente ao espaço aéreo sobre o recuo frontal do edifício. O EDIFÍCIO GAIVOTA (TORRE 2), parte integrante do "CONDOMÍNIO RESERVA DOS PÁSSAROS", está construído em terreno com a área de 4.873,00m², constituído dos lotes 01 a 17 da quadra 02, do Jardim Celeste, com frente para a Rua Jorge Cândido Marin.

CADASTRO MUNICIPAL: 020.107.055.000 (Área Maior)

PROPRIETÁRIA: VSS RESERVA JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.550.156/0001-10, na Rua Luiz Vieira de Souza nº 12, Loteamento Jardim Celeste, Bairro Vila Santa Luzia, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 118.857, aberta em 25 de agosto de 2010, onde a Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob o nº 357, nesta data e Serventia.

A Escrevente Autorizada,

DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

R.1, em 20 de novembro de 2014.

Prenotação n° 434.156, de 12 de novembro de 2014.

Pela escritura pública de 08 de setembro de 2014, lavrada no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 10.408, Páginas 105, a proprietária VSS RESERVA

Continua no Verso

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12231-7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERHUR-JXEYU-NZPGR-3W5XY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 137.202 | ficha 1 verso

JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$152.910,67, a LUIZ ROBERTO SCHINCARIOLI, representante comercial, RG nº 3944413/SSP-SP, CPF nº 698.687.518-53 casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6515/77, com CLAUDIA DIEL PINTO SCHINCARIOLI, aposentada, RG nº 6172244/SSP-SP, CPF nº 029.326.168-70, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Gama Lobo, nº 314, São Paulo/SP.

A Escrevente Autorizada,

BEATRIZ JULIANA RIBEIRO

AV.2, em 27 de fevereiro de 2015.

Prenotação nº438.388, de 10 de fevereiro de 2015.

Nos termos do instrumento particular de 30 de janeiro de 2015, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº5.049 de 29 de junho de 1966 e com base no documento de valor venal de fevereiro/2015, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº020.107.055.120.

O Escrevente Autorizado,

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

R.3, em 27 de fevereiro de 2015.

Prenotação nº438.388, de 10 de fevereiro de 2015.

Pelo instrumento particular referido na AV.2, os proprietários LUIZ ROBERTO SCHINCARIOLI e sua esposa CLAUDIA DIEL PINTO SCHINCARIOLI, anteriormente qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$235.000,00, a OSIEL FERREIRA DOS SANTOS, solteiro, maior, vigilante, RG nº29.106.760-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº216.949.508-83; e GISELE CORREIA DA SILVA, separada judicialmente, analista de logística, RG nº30.399.294-3-SSP/SP, CPF/MF sob nº220.095.618-56, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Ararangua, nº188, em Diadema/SP. Do valor acima noticiado, R$27.517,16 foram pagos com recursos debitados da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de

Continua na Ficha Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERHUR-JXEYU-NZPGR-3W5XY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Em 27 de fevereiro de 2015

Serviço titulada pelos adquirentes.

O Escrevente Autorizado,

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

R.4, em 27 de fevereiro de 2015.

Prenotação nº438.388, de 10 de fevereiro de 2015.

Pelo instrumento particular referido na AV.2, os adquirentes OSIEL FERREIRA DOS SANTOS e GISELE CORREIA DA SILVA, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, em garantia ao financiamento que esta lhes concedeu, no valor de R$207.482,84, que deverá ser pago através de 420 prestações mensais e consecutivas no valor total inicial de R$2.095,95, incluída taxa de juros nominal de 8,7873% a.a. e efetiva de 9,1500% a.a.. Na condição de serem preenchidos os requisitos especiais para a redução de juros, constantes no contrato a taxa de juros será reduzida para 7,9536% a.a. (nominal) e 8,2500% a.a. (efetiva) e as prestações mensais e consecutivas no valor total inicial de R$1.951,80, acrescidas de seguros e taxa de administração, vencendo-se a primeira prestação no dia 28 de fevereiro de 2015. Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: SAC. Enquadramento do financiamento: SFH. O contrato, contendo as demais condições do financiamento, está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

AV.5, em 27 de fevereiro de 2015.

Prenotação nº438.388, de 10 de fevereiro de 2015.

Nos termos do instrumento particular referido na AV.2, procedo a presente averbação para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, na qualidade de credora fiduciária de OSIEL FERREIRA DOS SANTOS e GISELE CORREIA DA SILVA, anteriormente qualificados, EMITIU a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, nos termos da Lei n°10.931 de 02 de agosto de 2004, sob a forma **cartular** sob o n°1.4444.0794184-6, série 0115, no valor de R$207.482,84,

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERHUR-JXEYU-NZPGR-3W5XY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

em 30 de janeiro de 2015. O título com as demais condições do financiamento será microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

Av.6, em 23 de junho de 2017.

Prenotação nº 476.919, de 12 de junho de 2017.

Conforme certidão emitida eletronicamente aos 12 de junho de 2017, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pela escrevente-chefe do 3º Ofício Cível desta Comarca, Cláudia Artico, extraída dos autos da ação de execução civil, nº de ordem 1017806-32.2016.8.26.0564, constando como exequente o CONDOMÍNIO RESERVA DOS PÁSSAROS, CNPJ 19.999.197/0001-42, como executados OSIEL FERREIRA DOS SANTOS e GISELE CORREIA DA SILVA, e como terceiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que a propriedade plena do imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADA nos referidos autos, com valor da dívida de R$5.198,52, e figurando os executados como depositários do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

Av.7, em 19 de agosto de 2026.

Prenotação nº 650.216, de 31 de julho de 2026.

Nos termos do Instrumento Particular de 26 de junho de 2026, e tendo em vista a busca realizada no sítio eletrônico dos Correios, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se inserido no Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº **09668-125**. Selo Digital nº 1223173310000000015614026X.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERHUR-JXEYU-NZPGR-3W5XY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
137.202	03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 19 de Agosto de 2026.

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

Av.8, em 19 de agosto de 2026.

Prenotação nº 650.216, de 31 de julho de 2026.

Nos termos do Instrumento Particular referido na Av.7, bem como do Procedimento de Intimação de 12 de setembro de 2025, prenotado sob o nº 632.572, dos Devedores Fiduciantes OSIEL FERREIRA DOS SANTOS e GISELE CORREIA DA SILVA, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para constar que a PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula fica CONSOLIDADA em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, haja vista que os Devedores Fiduciantes foram devidamente notificados pelo Cartório e não efetuaram o pagamento da dívida no prazo legal. Foi apresentada a Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2026 e a Guia de Recolhimento do ITBI nº 144260004284, sendo R$295.725,19 o valor de consolidação do imóvel e R$7.393,12 o valor do respectivo recolhimento do imposto, conforme o comprovante. Esta averbação é feita de acordo com as Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Lei nº 9.514/97. Ainda, fica CANCELADA A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL sob a forma cartular nº 1.4444.0794184-6, série nº 0115, emitida em 30 de janeiro de 2015, averbada sob a Av.5 nesta matrícula, conforme autorização concedida pela Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Selo Digital nº 1223173310000000156142 26T.

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERHUR-JXEYU-NZPGR-3W5XY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
André de Azevedo Palmeira
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo -SP

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12 "d"). A presente certidão é extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo. 19 de agosto de 2026. CERTIFICA MAIS E FINALMENTE, que consta na referida matrícula a(s) prenotação(ões) 632.572 em 12/09/2025..

LILIAN MORASSI DA FONSECA.
Substituta do Oficial
Assinado Digitalmente.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb	ISS	**Total**
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 0,94	R$ 76,54

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

Selo Digital: 1223173C30000000157452261

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERHUR-JXEYU-NZPGR-3W5XY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar