327166 02 de outubro de 2026 15:58:10 1

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.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0067828-64

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula	Ficha
67.828	01

Itap. da Serra, 12 de maio de 1988

IMÓVEL: Um terreno á Rua 03, constituido pelo Lote nº 06 da - quadra 64 do loteamento denominado FAZENDA DA ILHA, em zona - urbana, distrito e municipio de Embu Guaçú, Comarca de Itapecerica da Serra, que assim se descreve: Mede 20,00ms. de frente para a Rua 03; da frente aos fundos de quem da mencionada- Rua olha para o terreno, mede 40,00ms. do lado direito, 40,00 ms. do lado esquerdo e 20,00ms. aos fundos, confrontando á direita com o lote 05, á esquerda com o lote 07 e aos fundos - com o Setor Habitacional 02, perfazendo a área de 800,00ms2.- CADASTRO Nº-006.288

PROPRIETÁRIA- MARIA HELOISA FREIRE DE CARVALHO AUDRA, brasileira, separada judicialmente, proprietária, RG.3.538.460- SP Cic.089.205.338-06, domiciliada na Capital á Rua Bernardino - Machado, nº 56, Granja Julieta, Bairro de Santo Amro, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR- Registros nºs. 05/7.903, 04/7.904 e 03/33.335, dêste Cartório (Matriculas 62.048 e 65.908), onde o loteamento foi registrado sob o nº 03/62.986.

Francisco Donizeti Martins- Escr. Autorizado.

AV.01/67.828 em 12 de maio de 1.988

Conforme se verifica do registro nº.01/62.986, feito em 22 de maio de 1.987, o imóvel foi compromissado a venda em favor de ILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIRAÇÕES LTDA, com sede á Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 66, Conjunto 5, Capital, CGC.57.-- 275.978/0001-48. Eu , averbei.

AV.02/67.828 em 12 de maio de 1.988

Conforme se verifica do registro nº. 01/65.908, feito em 21 - de dezembro de 1.987, o imóvel retro foi dado em Primeira, --

(vide verso)

CNM: 120741.2.0067828-64

Matrícula	Ficha
67.828	01 verso

Única e Especial Hipoteca em favor da Prefeitura Muncipal de Embu Guaçú. Eu ~~Fulano~~, averbei.

AV.03/67.828 em 05 de Outubro de 1.988.-
Em virtude de ter sido cancelado o Registro nº 01/65.908, - conforme averbação nº 14/65.908, feita nesta data, fica a - averbação nº 02/67.828 retro sem mais efeito e cancelada.-= EU, ~~Fulano~~ Averbei.-Emolumentos do Oficial Cz$ 100,80- Guia 190/88 - REC. 126.160.-

---

AV.04/67.828 em 30 de setembro de 1.992
Conforme escritura de 10 de junho de 1.988 do 9º Cartório de- Notas da Capital, livro 4732, fls.002, e Recibo de Imposto -- expedido pela Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu, no ano de - 1.992, verifica-se que o imóvel está cadastrado atualmente - sob nº.222435189017900000.-EU José Roberto Módena, escrevente autorizado averbei.-Emolumentos do Oficial - Cz$5.246,00-Guia 184/92-REC.158.477.

R.05/67.828 em 30 de setembro de 1.992 =CESSÃO=
Pela mesma escritura acima referida, ILHA EMPREENDIMENTOS E = PARTICIPAÇÕES LTDA., CGC.57.275.978/0001-48, com sede na Capital, na Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 66, conjunto 05, - cedeu e transferiu todos os seus direitos e obrigações de compromissária compradora do imóvel retro matriculado, decorrentes do compromisso registrado sob nº.1/62.986 e constante de- averbação nº.01/67.828 retro, para GOMES DE ALMEIDA, FERNAN== DES S/A., com escritório na Capital, na Avenida Brigadeiro - Faria Lima, 2.100, 20º à 22º andares, CGC.34.177.279/0009-52, pelo valor de Cz$17.230,16, nas condições contratadas.------EU, José Roberto Módena, escrevente autorizado regis

(vide-ficha 2)

CNM: 120741.2.0067828-64

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
67.828	02

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 30 de setembro de 1992

trai.-Emolumentos do Oficial Cr$632.633,00-Guia 184/92-REC.158.477-VV:Cr$64.578.713,00

R.06/67.828 em 30 de setembro de 1.992 =VENDA E COMPRA=
Pela mesma escritura retro referida, MARIA HELOISA FREIRE DE CARVALHO AUDRÁ vendeu o imóvel retro matriculado para GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A., já referida, pelo valor de Cz$... 2.762,94, em cumprimento ao compromisso registrado sob nº.--- 05/67.828 retro.-EU José Roberto Módena, escrevente autorizado registrei.-Emolumentos do Oficial Cr$632.633,00-Guia 184/92-REC.158.477-VV:Cr$64.578.713,00

AV.07/67.828 em 16 DE OUTUBRO DE 1.992
Conforme escritura de 17 de setembro de 1.992 do 9º Cartório de notas da Capital, livro 5.560, folhas 131, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de outubro de 1.991 registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo -JUCESP sob nº.189.849/91-5, em 25 de novembro de 1.991, GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A teve a sua razão social alterada para - GAFISA - GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A.-Eu, José Roberto Módena, escrevente autorizado averbei.-Emolumentos do Oficial Cr$.5.246,00 - Guia 195/92 - REC.158.745.-

AV.08/67.828 em 16 DE OUTUBRO DE 1.992
Conforme escritura acima referida, e Atas das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária, realizadas em 31 de março - de 1.992, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 61.214/92-9 em 29 de abril de 1.992, GAFISA GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A, teve a sua razão social alterada para GAFISA PARTICIPAÇÕES S/A.-Eu, José

(VIDE VERSO)

CNM: 120741.2.0067828-64

matrícula 67.828 | ficha 02 verso

sé Roberto Módena, escrevente autorizado averbei.-Emolumentos do Oficial Cr$5.246,00 - Guia 195/92 - REC.158.745.-

R.09/67.828 em 16 DE OUTUBRO DE 1.992 - PERMUTA

Pela mesma escritura retro referida, GAFISA PARTICIPAÇÕES S/A transmitiu o imóvel retro matriculado à título de permuta, para ANTONIO CARLOS LEITE MANSO, técnico industrial, RG.4.676.-518-sp e CIC.478.278.748-00 e sua mulher LOURDES BERNADETTE - MEDEIROS MANSO, técnica de custos, RG.10.114.547-sp e CIC. -- 006.456.258-17, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Avenida Nossa Senhora do Sabará, 563, apto. 122, -- São Paulo, pelo valor de Cr$.56.729.312,16.-Eu, José Roberto Módena, escrevente autorizado registrei.-Emolumentos do Oficial Cr$.658.009,00 - Guia 195/92 - REC.158.745. VV.Cr$.73.135.982,00.-

AV.10/67.828 em 16 DE OUTUBRO DE 1.992

Conforme escritura retro referida, ANTONIO CARLOS LEITE MANSO e LOURDES BERNADETTE MEDEIROS MANSO, são casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, - nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial lavrada no 30º - Cartório de notas da Capital, em 09 de dezembro de 1.982, livro 95, folhas 20verso, devidamente registrada sob nº 4.792 - no livro 03 Registro Auxiliar no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-Eu, José Roberto Módena, escrevente autorizado averbei.-Emolumentos do Oficial Cr$. - - - 5.246,00 - Guia 195/92 - REC.158.745.-

(VIDE FICHA 03)

327166 02 de outubro de 2026 15:58:10 5

CNM: 120741.2.0067828-04

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

matrícula 67.828 | ficha 03

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 16 de OUTUBRO de 19 92

R.11/67.828 em 16 DE OUTUBRO DE 1.992 - HIPOTECA

Pela escritura de 17 de setembro de 1.992 do 9º Cartório de notas da Capital, livro 5.560, folhas 148, ANTONIO CARLOS LEITE MANSO e sua mulher LOURDES BERNADETTE MEDEIROS MANSO, retro qualificados, deram o imóvel retro matriculado em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA em favor da GAFISA CONSTRUTORA LTDA., CGC.42.138.412/0005-66, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.100, 21º andar, Sala 2.101-parte, São Paulo, para garantia da dívida do valor de Cr$.80.000.000,00, que será paga no prazo e nas demais condições da referida escritura.-- Eu, José Roberto Módena, escrevente autorizado -- registrei.-Emolumentos do Oficial Cr$.678.393,00 - Guia 195/-92 - REC.158.746.-

---

AV.12/67.828 em 22 de fevereiro de 2011-
Conforme instrumento particular datado de 16 de dezembro de - 2010, feito por Cimob Investimentos Ltda, e instrumento particular datado de 30 de novembro de 1998, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo- JUCESP, sob o nº 21.602/99-2, em 17 de fevereiro de 1999,GAFISA CONSTRUTORA LTDA, teve a sua razão social alterada para CIMOB CONSTRUTORA LTDA.Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R$.10,91- Guia 37/2011- Protocolo nº 253.642 em 21 de fevereiro de 2011-

---

AV.13/67.828 em 22 de fevereiro de 2011-
Conforme instrumento particular acima referido, e instrumento particular da 24ª Alteração Contratual, datado de 15 de janeiro de 2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo- JUCESP, em 31 de janeiro de 2008, sob o nº -- 43.400/08-5, CIMOB CONSTRUTORA LTDA teve a sua razão social -

(vide verso)

CNM: 120741.2.0067828-64

matrícula 67.828 | ficha 03 verso

alterada para CIMOB INVESTIMENTOS LTDA.Eu, averbei.Emolumentos R$.10,91- Guia 37/2011- Protocolo nº 253.642- em 21 de fevereiro de 2011-

---

AV.14/67.828 em 22 de fevereiro de 2011-
Fica cancelado o registro nº 11/67.828 retro, referente a hipoteca, nos termos do instrumento particular de quitação retro referido, pelo qual CIMOB INVESTIMENTOS LTDA, autoriza o presente cancelamento.Eu, averbei. Emolumentos R$.25,19- Guia 37/2011- Protocolo nº 253.642- em 21 de fevereiro de 2011-

---

AV.15/67.828 em 02 de Junho de 2011
Conforme requerimento datado de 29 de Maio de 2011, feito por Antonio Carlos Leite Manso, e Alvará de Conservação Habite-se nº 205, expedido pela Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu, em 19 de Abril de 2011, a Rua 03 passou a denominar-se RUA MARACA, bem como no imóvel retro matriculado foi construído uma residência com a área construída de 117,94m2, Edícula/Churrasqueira com a área construída de 57,31m2, Abrigo/Varanda com a área construída de 24,75m2, totalizando a área construída de 200,00m2, que recebeu o nº 06 da Rua Maraca, sendo que fica arquivada neste Registro de Imóveis, na pasta nº 46 sob o nº 9036, a Certidão Negativa de Débito do INSS nº 137802011-21028030, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda , em 26 de Maio de 2011, referente a construção.-.Eu Marco Antonio de Moraes, escrevente averbei.- Emolumentos R$.248,99 - Guia 105/2011 - Protocolo nº 255.369 em 01 de Junho de 2011 - Valor Base R$.187.874,00.-

---

(VIDE FICHA 04)

CNM: 120741.2.0067828-64

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula	ficha
67.828	04

Itap. da Serra, **26 de agosto de 2011**

R.16/67.828 em 26 de agosto de 2011 – VENDA E COMPRA
Pelo instrumento particular datado de 05 de agosto de 2011, ANTONIO CARLOS LEITE MANSO e sua mulher LOURDES BERNADETTE MEDEIROS MANSO, venderam o imóvel retro matriculado para ANTONIO JOSE DE SOUZA FILHO, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, engenheiro, RG.15.461.454-3-sp e CPF.040.553.198-27, e sua mulher NAIR DA SILVA SOUZA, brasileira, proprietária de estabelecimento, CNH 01383854372-DETRAN/SP e CPF.047.840.358-50, domiciliados na Rua Abilio Cesar, nº 325, casa 2, São Paulo, pelo valor de R$.350.000,00. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente registrei. Emolumentos R$.1.059,99 – Guia 164/2011 – Protocolo nº 256.596 – em 23 de agosto de 2011 -

---

R.17/67.828 em 26 de agosto de 2011-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular acima referido, ANTONIO JOSE DE SOUZA FILHO e sua mulher NAIR DA SILVA SOUZA, deram o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília – DF, CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, num valor de R$.350.000,00 para garantia da divida no valor de R$.315.000,00 que será paga em 360 meses, com taxa anual de juros nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, com prestação inicial num valor de R$.3.712,68, sendo que na opção pelo devedor, na data da assinatura do instrumento, pelos débitos dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente, mantida em Caixa ou em folha de pagamento, os juros anuais serão reduzidos, para a taxa nominal de 9,5690% ao ano e efetiva de 10,0000% ao ano; e, é concedido um redutor adicional a taxa de juros do referido contrato, passando a ser de 9,1098% ao ano, nominal e 9,5001% ao ano efetiva, conforme consta da cláusula 4ª, parágrafo 7º do contrato, inclusive o prazo de carência de sessenta dias (60), para efeito de 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

-vide-verso-

CNM: 120741.2.0067828-64

matrícula 67.828 | ficha 04 verso

matriculado foi avaliado por R$.350.000,00.Eu, registrei. Emolumentos R$.452,56 – Guia 164/2011 – protocolo nº 256.596 - em 23 de agosto de 2011 -

---

AV.18/67.828 em 25 de Fevereiro de 2025 -
Conforme requerimentos datados de 27 de janeiro de 2025, complementado por outro de 18 de fevereiro de 2025 e Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil da Comarca de Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, em 25 de abril de 2022, matrícula nº 122135 01 55 1982 2 00034 020 0003410-94, para constar que por sentença proferida pelo MM.º Juiz de Direito da Vara Única de Embu-Guaçu, Estado de São Paulo, Exmo. Sr. Dr. Willi Lucarelli, em 23 de fevereiro de 2022, transitada em julgado em 03 de março de 2022, foi decretado o DIVÓRCIO entre ANTONIO JOSE DE SOUZA FILHO e NAIR DA SILVA SOUZA, já qualificados, sendo que ela voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, NAIR DA SILVA ELER; permanecendo o imóvel desta matrícula em estado de MANCOMUNHÃO, ou seja, pertencendo de forma igual, sem qualquer divisão ou preferência, por não ter sido objeto de partilha. - Eu, Virlei Oliveira, escrevente averbei. - Valor Base R$.232.869,00. - Guia 39/2025. - Protocolo nº 322.820. - em 04 de Fevereiro de 2025. - Selo Digital: 1207413310A00000233442250 -

---

AV.19/67.828 em 01 de Outubro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO
Conforme requerimento datado de 18 de maio de 2026, notificações, Guia de recolhimento de ITBI do Município e demais documentos apresentados, tendo em vista que os fiduciantes: ANTONIO JOSE DE SOUZA FILHO e NAIR DA SILVA ELER, já qualificados, foram devidamente notificados por este Registro de Imóveis, em 11 de outubro de 2025, os quais deixaram de purgar a mora, fica desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel constante desta matrícula, para a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, nos termos do § 7° 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

Continua na ficha nº 5

CNS nº.: 12.074-1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula 67.828 | ficha 5

CNM: 120741.2.0067828-64

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 01 de Outubro de 2026

9.514/97.- Valor atribuído para consolidação da propriedade é de R$.396.599,63.- Eu, Nathalia Mari Kubo Ratte, escrevente averbei. - Guia 186/2026 - Protocolo nº 327.166 - em 25 de Setembro de 2025 - Selo Digital: 1207413310A0000026229526A -

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO, que a presente certidão da matrícula nº **67828**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, EC 32, bem como na lei nº 11.419/2006 de 19/12/2006, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade e que revendo os Livros de Registros, deles verifiquei constar a **PRENOTAÇÃO 327166,** feita em **25/09/2025, natureza: notificação, válido até 23/10/2025. CERTIFICO FINALMENTE**, nada mais constar com relação ao imóvel objeto desta matrícula. **NADA MAIS**. O referido é verdade e dou fé. **02/10/2026** Recibo: **327166** Guia: **187/2026**	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
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1° 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.	**(ASSINATURA DIGITAL)** **Valdecir Bernardo Castiglioni** **Oficial**

Itapecerica da Serra, 02 de outubro de 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 Barnabés, 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

1207413C30A0000026229626O

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