OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0
CNM:119800.2.0074567-57

Valide aqui este documento

matrícula **74.567** | ficha **01**

Diadema, 13 de dezembro de 2021

IMÓVEL: TERRENO consistente no lote **08** (oito), da quadra **D**, do "NÚCLEO HABITACIONAL SANTA MARIA I", no bairro Serraria, neste município e comarca, medindo 3,4801m de frente para a Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, pelo lado direito de quem da avenida olha para o terreno mede 17,95m, em 03 (três) segmentos, sendo que o primeiro mede 16,88m, confrontando com a Área Non Aedificandi, daí deflete à esquerda e segue medindo 0,15m, daí deflete à direita e segue medindo 0,92m, ambos confrontando com o lote 09, pelo lado esquerdo mede 17,7256m, confrontando com a Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca e com o lote 07, e nos fundos mede 3,25m, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 60,97m2.

CONTRIBUINTE: 3305300100.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DIADEMA, inscrito no CNPJ(MF) nº 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso, nº 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 74.454, de 13.12.2021 e R.02/74.454 (parcelamento), de 13.12.2021, deste Registro.

Selo digital 1198003110168700 2KJ4PC21O

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.01 – Em 05 de agosto de 2022.

Ref. prenotação nº 185.418, de 22 de julho de 2022.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA: Conforme Requerimento devidamente formalizado, firmado pelo Município de Diadema, em 11 de julho de 2022, foi reconhecida pelo emitente a aquisição originária do direito de propriedade sobre o imóvel objeto desta matrícula, nos termos dos arts. 11, VII e 23, da Lei nº 13.465/17, em favor de **MÁRCIO JOSÉ MARIA NUNES**, RG nº 25.318.261-X-SSP/SP, CPF(MF) nº 161.421.698-33, gerente administrativo, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA ELZA NUNES OSÓRIO**, RG nº 50.291.066-5-SSP/SP, CPF(MF) nº 386.791.753-15, auxiliar administrativo, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, nº 180, Serraria, nesta cidade. Valor Venal Proporcional: R$ 66.371,94. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R$ 79.084,18. (Microfilme nº 185.418).

Selo digital 1198003210185418JMR7LL22U

Vitor Damacena Pereira
Escrevente

AV.02 – Em 20 de outubro de 2023.

Continua no verso.

Continua na página 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYTN6-GCLUJ-MQUD7-PGLRX

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0074567-57

matrícula	ficha
74.567	01 verso

Ref. prenotação nº 196.054, de 17 de outubro de 2023.

CONSTRUÇÃO: Averba-se, a Requerimento devidamente formalizado, firmado nesta cidade, em 01 de março de 2023, que no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial, lançado pelo nº 180 da Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, com a área de 155,49m2, conforme Certificado de Edificação Existente nº 170451, referente ao processo eletrônico nº 26370/2022, expedido em 16 de fevereiro de 2023, pelo Município de Diadema, tendo sido atribuído à obra o valor de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 7043.EBED.94E0.C1A1, emitida em 17.10.2023. Valor base de cálculo, com base no índice do SINDUSCON: R$ 365.225,79. (Microfilme nº 196.054).

Selo digital.1198003310196054GG381723E

Vitor Damacena Pereira
Escrevente

R.03 – Em 24 de junho de 2024.

Ref. prenotação nº 201.529, de 04 de junho de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Instrumento Particular de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças nº 0006799, firmado em São Paulo-SP, em 29 de maio de 2024, os proprietários MARIA ELZA NUNES OSÓRIO e seu marido MARCIO JOSÉ MARIA NUNES, qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, inscrita no CNPJ(MF) nº 34.337.707/0001-00, NIRE nº 35300539117, com sede na Avenida Paulista, nº 1.765, 1º Andar, Conjunto 11, Bela Vista, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R$ 118.878,08 (cento e dezoito mil e oitocentos e setenta e oito reais e oito centavos), a ser amortizada em 162 (cento e sessenta e dois) meses, pelo Sistema de Amortização - Tabela Price, com juros à taxa efetiva de 1,3688% a.m. e de 17,7200% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R$ 1.918,10 (mil novecentos e dezoito reais e dez centavos), vencendo-se a primeira em 10 de julho de 2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor será atualizado monetariamente pelo índice IPCA, constando do título outras cláusulas e condições, especialmente a cláusula 4.2, que estabelece o prazo de carência de **15 dias** para início do procedimento de intimação em caso de inadimplemento. Os devedores fiduciantes MARIA ELZA NUNES OSÓRIO e MARCIO JOSÉ MARIA NUNES, qualificados, apresentaram, respectivamente, as Certidões Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº B3EA.F9B3.BB2F.BC2C e 9F50.0642.72C8.29BC, emitidas em 23.05.2024, 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 de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 340.000,00. (Microfilme nº 201.529).

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYTN6-GCLUJ-MQUD7-PGLRX

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0
CNM:119800.2.0074567-57
Diadema, 24 de junho de 2024

matrícula	ficha
74.567	02

Selo digital.1198003210201529 6HJZVN241

Lucas Henrique Silva Nascimento
Escrevente

AV.04 – Em 24 de junho de 2024.

Ref. prenotação nº 201.529, de 04 de junho de 2024.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado no registro anterior, que a credora BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) nº 0006799, série nº 202405, em São Paulo-SP, em 29 de maio de 2024, no valor de R$ 118.878,88 (cento e dezoito mil e oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos), a qual representa integralmente o crédito objeto do R.03 supra, e que fica sob a custódia de **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ(MF) nº 18.282.093/0001-50, NIRE nº 43300055990, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, Floresta, Porto Alegre-RS. (Microfilme nº 201.529).

Selo digital.1198003310201529LQBFZS240

Lucas Henrique Silva Nascimento
Escrevente

AV.05 – Em 01 de setembro de 2026.

Ref. prenotação nº 218.939, de 22 de maio de 2026.

CANCELAMENTO: Averba-se, conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Ribeirão Preto-SP, respectivamente em 21 de maio e 19 de agosto de 2026, o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito Imobiliário mencionada na AV.04 supra, nos termos do art. 24, da Lei nº 10.931/04. (Microfilme nº 218.939).

Selo digital.1198003310218939 5G2ISV26I

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

AV.06 – Em 01 de setembro de 2026 .

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYTN6-GCLUJ-MQUD7-PGLRX

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	ficha
74.567	02 verso

CNM: 119800.2.0074567-57

Ref. prenotação nº 218.939, de 22 de maio de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme requerimentos mencionados na averbação anterior, em face do inadimplemento dos devedores fiduciantes, MARCIO JOSÉ MARIA NUNES e MARIA ELZA NUNES OSÓRIO, 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 **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ (MF) nº 25.005.683/0001-09, 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$ 340.000,00. Valor Venal: R$ 79.450,47. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R$ 382.617,89. (Microfilme nº 218.939).

Selo digital.1198003310218939OKT34Q26G

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYTN6-GCLUJ-MQUD7-PGLRX

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
74567

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 01/09/2026, 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 fé. 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. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para sua validade ser conservado em meio eletrônico, e ter comprovadas sua autoridade e integridade. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R$ 45,88
Ao Estado ..... R$ 13,04
A Cart. Serv. ..... R$ 8,92
Ao Reg. Civil ..... R$ 2,41
Ao Trib. de Jus. ..... R$ 3,15
Ao M.P..... ..... R$ 2,20
TOTAL ..... R$ 76,52

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 16:01 horas do dia 03/09/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Protocolo nº.218.939

Selo Digital: 1198003C30218939MSKD1Z264

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/GYTN6-GCLUJ-MQUD7-PGLRX

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