

Valide aqui
este documento

matrícula

75.042

ficha

01

Diadema, 13 de julho de 2018

M.60.803/AA456

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1308 (mil trezentos e oito), localizado no 13º 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 43,400m², a área de uso comum de 40,198m² (27,203m² coberta + 12,995m² 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 83,598m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0011550 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
Escrevente

Patricia 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
Escrevente

Patricia 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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

matrícula

75.042

ficha

01

verso

CNM:119800.2.0075042-87

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 Andre 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 seiscientos 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 Andre de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.05 – Em 20 de julho de 2018.

Ref. prenotação nº 157.548, de 05 de julho 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 do FGTS dos devedores, com caráter de escritura pública, firmado nesta cidade, em 01 de junho de 2018, o **DESLIGAMENTO** da fração ideal equivalente a **0,0011550** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 1308** (mil trezentos e oito), localizado no 13º pavimento, da Torre C, do **CONDOMINIO 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 157.548).

Ian Pedro Rodrigues dos Santos
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.06 – Em 20 de julho de 2018.

Ref. prenotação nº 157.548, de 05 de julho de 2018.

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

Continua na ficha 02

Continua na página 03



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-6

CNM:119800.2.0075042-87

matrícula

75.042

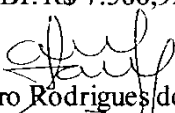
ficha

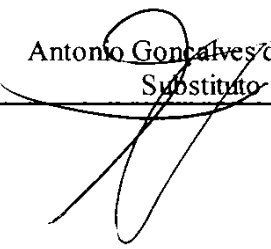
02

Diadema, 20 de julho de 2018

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBL68-A3R4G-WY6JB-WS3FS-VL00005/AA450>

proprietária **VENDEU** a fração ideal equivalente a **0,0011550** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 1308** (mil trezentos e oito), localizado no 13º pavimento, da Torre C, do **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA** e futuras benfeitorias, pelo valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), correspondendo R\$ 18.588,91 (dezoito mil quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e um centavos) à fração ideal e o restante às benfeitorias a serem realizadas, a **THIAGO CORREA DA SILVA**, RG nº 44.878.428-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 379.343.738-80, brasileiro, divorciado, supervisor, residente e domiciliado na Passagem Nossa Senhora da Luz, nº 07, casa 02, Casa Grande, nesta cidade, e **NELMA CRISTIANE ALVES DE SOUZA**, RG nº 34.956.839-X-SSP/SP, CPF(MF) nº 227.689.178-50, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliada na Passagem Nossa Senhora da Luz, nº 07, Casa Grande, nesta cidade, sendo que do valor total acima, o de R\$ 16.872,42 (dezesesseis mil oitocentos e setenta e dois reais e quarenta e dois centavos) corresponde à utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores. Está arquivada nesta Serventia declaração firmada pela vendedora **FIT DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, microfilmada sob nº 157.515, da qual consta que o imóvel está contabilizado em seu ativo circulante, e que não fez e nunca fez parte de seu ativo permanente. Valor Venal Proporcional: R\$ 5.172,26. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R\$ 7.388,92. (Microfilme nº 157.548).

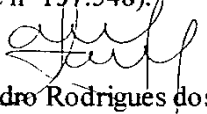

Ian Pedro Rodrigues dos Santos
Escrevente

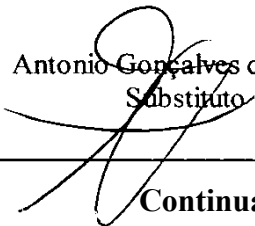

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.07 – Em 20 de julho de 2018.

Ref. prenotação nº 157.548, de 05 de julho de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.05 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** a fração ideal equivalente a **0,0011550** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 1308** (mil trezentos e oito), localizado no 13º pavimento, da Torre C, do **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA** e futuras benfeitorias, mencionadas no registro anterior, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.192,63 (mil cento e noventa e dois reais e sessenta e três centavos), vencendo-se a primeira em 06 de julho 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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - 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 venda em público leilão: R\$ 200.000,00. (Microfilme nº 157.548).


Ian Pedro Rodrigues dos Santos
Escrevente


Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Continua no verso

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0075042-87

matrícula

75.042

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.1198003110180053HET89M216

Patricia 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\$ 143.564,85 (cento e quarenta e três mil quinhentos e sessenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), aos adquirentes mencionados no R.06 supra. Valor Derivado da Edificação: R\$ 146.488,91. (Microfilme nº 180.053).

Selo digital.1198003210180053JYS0T321X

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

AV.10 – Em 11 de março de 2026.

Ref. Prenotação nº 216.761, de 26 de fevereiro de 2026.

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 25 de fevereiro de 2026, pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 1017402-79.2023.8.26.0161, da ação de execução civil, requerida por **CONDOMÍNIO CORES DIADEMA**, CNPJ(MF) nº 45.236.074/0001-60, em face de THIAGO CORREA DA SILVA e NELMA CRISTIANE ALVES DE SOUZA, qualificados, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia de uma dívida no valor de R\$ 17.093,87 (dezesete mil e noventa e três reais e oitenta e sete centavos), tendo sido nomeados depositários THIAGO CORREA DA SILVA e NELMA CRISTIANE ALVES DE SOUZA, qualificados. (Microfilme nº 216.761).

Continua na ficha 03

Continua na página 05



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:119800.2.0075042-87

Diadema, 11 de março de 2026

matrícula
75.042

ficha
03

Selo digital.1198003210216761DJ5TW026M

Yago de Sousa Cordeiro
Escrevente

AV.11 – Em 16 de março de 2026 .

Ref. prenotação nº 212.784, 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 fevereiro de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciários, THIAGO CORREA DA SILVA e NELMA CRISTIANE ALVES DE SOUZA, 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 **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\$ 258.446,07 (duzentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos e quarenta e seis reais e sete centavos). Valor Venal: R\$ 249.420,25. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 258.446,07. (Microfilme nº 212.784).

Selo digital.119800331021278455T74326O

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBL68-A3R4G-WY6JB-WS3FS>

Continua na página 06



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

75042

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 13/03/2026, 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\$ 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
TOTAL R\$ 73,72

Certidão expedida às 13:59 horas do dia 17/03/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Protocolo nº.212.784

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30212784AMEPYI26P



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/EBL68-A3R4G-WY6JB-WS3FS>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital