



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MAIRINQUE – SP

Rua Rinaldo Mori, n. 270, Vila Sorocabana – CEP: 18.120-000 – Telefone (11) 4718-2141

Marcelo Paula de Almeida – Oficial – e-mail: atendimento@rimairinque.com.br

CERTIDÃO

CNM 145573.2.0012465-89

Matrícula

12.465

Folha

01

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Mairinque, 13 de julho de 2021

Livro 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: UNIDADE AUTÔNOMA identificada como CASA 37 (trinta e sete), do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL SOL NASCENTE" situado na Rua Paulo Roberto Cruz, n. 195, Gleba 03, São Roque Country Club, Município de Mairinque, Estado de São Paulo, com as seguintes características: Pavimento Térreo com entrada de acesso a unidade, sala estar/Jantar, lavabo, cozinha, escada de acesso ao pavimento superior, lavanderia e quintal privativo; 1º Pavimento com escada de acesso ao pavimento inferior (com guarda-corpo), hall do pavimento, dormitório 1, dormitório 2 e banho 1, alçapão de acesso a cobertura; e Cobertura com telhas onduladas, calhas e reservatório superiores com capacidade de 750l; com área privativa coberta de 57,8300m²; área comum coberta de 0,1316m²; totalizando 57,9616m² de área construída; área de terreno exclusivo de 39,8050m², sendo uma área de terreno ocupado pela edificação de 30,8900m²; área de terreno de uso exclusivo (quintal) de 8,9150m²; área de terreno de uso comum de 50,3597m²; área de terreno total de 90,1647m², correspondendo a fração ideal no terreno e nas outras partes comuns de 1,0204%. Este imóvel possui o direito a uma vaga de garagem indeterminada na área de uso comum. A presente unidade tem a seguinte localização no condomínio: faz frente para a área comum e Rua 01; do lado direito de quem do passeio de pedestre olha para o imóvel, confronta com a Casa 38; do lado esquerdo, confronta com a Casa 36; e nos fundos confronta com a área comum.

Proprietária: RSN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob n. 29.259.259/0001-33, com sede na Rua Dr. Durval Villaça, n. 530, Casa 51, Jardim Villaça em São Roque-SP.

Registro Anterior: R-5 e Av-6/8.875 (incorporação e alteração de incorporação) datados de 01/02/2019 e 06/03/2020 respectivamente, deste Oficial de Registro de Imóveis. Selo Digital n. 14557331100217328RU460210

Wagner Augusto Araujo da Silva - Substituto

Av-1. Prenotação n. 21.732, em 06/07/2021. TRANSPORTE - HIPOTECA

Nos termos do R-8 da matrícula n. 8.875, datado de 06/01/2021 deste Oficial de Registro de Imóveis, a proprietária RSN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de devedora, DEU em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, a presente futura

Continua no verso.

(Página 1 de 5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7D8B-PE5D6-MKXAX-TNIPCJ>

Ficha Auxiliar - AA046 - M. 8.875 / Casa 37

Código Nacional de Serventias no Conselho Nacional de Justiça - CNS n. 14.557-3

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MAIRINQUE – SP

Rua Rinaldo Mori, n. 270, Vila Sorocabana – CEP: 18.120-000 – Telefone (11) 4718-2141

Marcelo Paula de Almeida – Oficial – e-mail: atendimento@rimairinque.com.br

CERTIDÃO

CNM 145573.2.0012465-89

Matrícula

12.465

Folha

01

verso

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Livro 2 - REGISTRO GERAL

unidade autônoma, juntamente com as outras 97 futuras unidades autônomas do empreendimento denominado condomínio RESIDENCIAL SOL NASCENTE, objeto do R-5 e Av-6 da matrícula 8875 deste Oficial de Registro, para garantia da dívida no valor de **R\$8.412.454,93 (oito milhões quatrocentos e doze mil e quatrocentos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos)**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, demais condições são as constantes do mencionado registro. Mairinque-SP, 13 de julho de 2021. Selo Digital n. 1455733310021732RIBTAU216

Wagner Augusto Araujo da Silva - Substituto

Av-2. Prenotação n. 21.732, em 06/07/2021. **IMÓVEL NÃO CONSTRUÍDO E INSTITUÍDO**

Este imóvel teve sua incorporação imobiliária registrada e está em fase de construção, pendente de regularização quanto à conclusão da edificação, a instituição, especificação e convenção do condomínio. Mairinque-SP, 13 de julho de 2021. Selo Digital n. 14557333100217325H702C21V

Wagner Augusto Araujo da Silva - Substituto

Av-3. Prenotação n. 21.732, em 06/07/2021. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Pelo contrato que dará origem ao R-4 e R-5 desta matrícula e nos termos da cláusula 1.7 do referido contrato, onde consta a autorização expressa da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, fica **CANCELADA** a **HIPOTECA**, constante da Av-1 desta matrícula. Mairinque-SP, 13 de julho de 2021. Selo Digital n. 14557333100217323A474621A

Wagner Augusto Araujo da Silva - Substituto

Continua na ficha 02

(Página 2 de 5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7D8B-PE5D6-MKXAX-TNIPCJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MAIRINQUE – SP

Rua Rinaldo Mori, n. 270, Vila Sorocabana – CEP: 18.120-000 – Telefone (11) 4718-2141

Marcelo Paula de Almeida – Oficial – e-mail: atendimento@rimairinque.com.br

CERTIDÃO

CNM 145573.2.0012465-89

Matrícula

12.465

Folha

02

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Mairinque, 13 de julho de 2021

Livro 2 - REGISTRO GERAL

R-4. Prenotação n. 21.732, em 06/07/2021. **VENDA E COMPRA.**

Pelo contrato n. 8.7877.1162380-9 emitido em Mairinque-SP, aos 29 de junho de 2021, a proprietária **RSN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, com a anuência da incorporadora **COALA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica no CNPJ/MF sob n. 12.507.074/0001-06, com sede na Avenida Antonino Dias Bastos, n. 749, Sala 23, Centro em São Roque-SP, e interveniência da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal objeto desta ficha auxiliar a **MARCELO ALEXANDRE SOARES DE MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de produtos, portador do RG n. 287429258 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 164.411.018-07, residente e domiciliado na Rua Francisco Arena Chac Lane, n. 75, Casa 01, Granada, em Mairinque-SP, pelo valor de **R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais)** (R\$30.407,92 correspondendo ao terreno), pagos da seguinte forma: R\$2.673,96, com recursos próprios; R\$40.000,00 com recursos da conta vinculada do FGTS do comprador; R\$ 1.854,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$135.472,04 com recursos concedidos por financiamento pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. Mairinque-SP, 13 de julho de 2021. Selo Digital n. 1455733210021732YKCLSI21I

Wagner Augusto Araujo da Silva - Substituto

R-5. Prenotação n. 21.732, em 06/07/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao registro anterior, o proprietário, **MARCELO ALEXANDRE SOARES DE MORAES**, já qualificado, na qualidade de devedor-fiduciante, transferiu, por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Lei 9.514/97), a propriedade resolúvel da fração ideal objeto desta ficha auxiliar, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de **R\$135.472,04 (cento e trinta e cinco mil quatrocentos e setenta e dois reais e quatro centavos)**, decorrente de financiamento com recursos do FGTS/União e no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, a qual deverá ser amortizada por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas de conformidade com o sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 5,5% e efetiva de 5,6407%, correspondendo a primeira prestação (encargo mensal

Continua no verso.

(Página 3 de 5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7D8B-PE5D6-MKXAX-TNPCJ>

Ficha Auxiliar - AA046 - M. 8.875 / Casa 37

Código Nacional de Serventias no Conselho Nacional de Justiça - CNS n. 14.557-3

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MAIRINQUE – SP

Rua Rinaldo Mori, n. 270, Vila Sorocabana – CEP: 18.120-000 – Telefone (11) 4718-2141

Marcelo Paula de Almeida – Oficial – e-mail: atendimento@rimairinque.com.br

CERTIDÃO

CNM 145573.2.0012465-89

Matrícula

12.465

Folha

02

verso

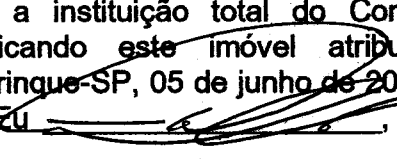
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Livro 2 - REGISTRO GERAL

total), a R\$858,53, com vencimento para 25/07/2021. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor total de R\$180.000,00. Mairinque-SP, 13 de julho de 2021. Selo Digital n. 1455733210021732QHQAARK213

Wagner Augusto Araujo da Silva - Substituto

R-6. Prenotação n. 25.713, em 22/05/2023 - **CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO E ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE.**

Pela averbação de construção de nº 09, e registro da instituição e especificação do condomínio de nº 10 da matrícula 8.875, datados de 05/06/2023, deste Oficial de Registro de Imóveis, foi concluída a construção desta unidade, bem como promovida a instituição total do Condomínio "RESIDENCIAL SOL NASCENTE", ficando este imóvel atribuído ao proprietário indicado nesta matrícula. Mairinque-SP, 05 de junho de 2023. Selo Digital: 1455733210000000600654230. Eu , Marcelo Paula de Almeida - Oficial.

Av-07 - Prenotação n. 31.033 em 12/09/2025. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL.**

Pelo requerimento que dará origem a Av-08 e certidão de valor venal emitida em 02/12/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Municipalidade de Mairinque-SP sob o n. **01.05.096.0370.037**. Mairinque-SP, 04 de dezembro de 2025. Selo Digital: 1455733310000000647494253. Eu , Ester Ambrózio Borgo - Escrevente Autorizada.

Av-08 - Prenotação n. 31.033 em 12/09/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Pelo requerimento emitido em Florianópolis-SC, aos 01 de dezembro de 2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, acompanhado do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e mediante a certificação de inadimplemento das prestações e demais encargos em atraso, face a regular notificação feita ao devedor fiduciante

continua na ficha 3

(Página 4 de 9)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7D8B-PE5D6-MKXAX-TNPCJ>

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



onr



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MAIRINQUE – SP

Rua Rinaldo Mori, n. 270, Vila Sorocabana – CEP: 18.120-000 – Telefone (11) 4718-2141

Marcelo Paula de Almeida – Oficial – e-mail: atendimento@rimairinque.com.br

CERTIDÃO

CNM 145573.2.0012465-89

Matrícula

Folha

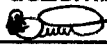
12.465

03

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Mairinque, 4 de Dezembro de 2025

Livro 2 - REGISTRO GERAL

MARCELO ALEXANDRE SOARES DE MORAES, já qualificado, devidamente arquivada junto ao processo de intimação constante da prenotação n. 31.033, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de **R\$186.762,09 (cento e oitenta e seis mil setecentos e sessenta e dois reais e nove centavos)**. Fica consignado que o domínio pleno do imóvel desta matrícula ainda está sujeito ao cumprimento do disposto no artigo 27 §§1º, 2º, 5º e 6º da Lei n. 9.514/97. Mairinque-SP, 04 de dezembro de 2025. Selo Digital: 1455733310000000647495251. Eu , Ester Ambrózio Borgo - Escrevente Autorizada.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que em atendimento ao protocolo de certidão n. 31033, que o imóvel **matriculado sob n. 12465**, tem a sua situação com referência a **alienações e constituições de ônus reais**, citação em **ação pessoal, real ou reipersecutória**, noticiadas na presente certidão até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta. CERTIFICO ainda que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73. . Mairinque-SP, quinta-feira, 4 de dezembro de 2025. Eu Isabella da Silva e Souza - Escrevente Autorizada, fiz as buscas e a assino digitalmente.

Selos recolhidos pelo Oficial: Emol: R\$44,20; Estado: R\$12,56; Ipesp: R\$ 8,60; Sinoreg: R\$2,33; TJ: R\$3,03; ISS: R\$2,21; MP: R\$2,12 Total: R\$ 75,05.

CNS n. 14.557-3

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

Selo: 1455733C3000000064749725D

(Página 5 de 5)

