



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA
40.345

FOLHA
1

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO GERAL
09 de setembro de 2019

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO constituído pelo lote 13-B da QUADRA "P", do loteamento denominado "Jardim Lucia", situado no Bairro Terra Preta, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, assim descrito: Faz frente para a Rua "A", mede 5,00ms; do lado direito mede 30,00ms e confronta com o lote 14; do lado esquerdo mede 30,00 e confronta com o lote 13-A, nos fundos mede 5,00 ms e confronta com prop. de Hakuji Yokomizo, encerrando a área de 150,00m².

Cadastrado na prefeitura sob nº 05 92 16 27./.....

PROPRIETÁRIO: 4M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CACULEENSE LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 25.116.275/0001-16, situada na Estrada Arão Sahm, nº384-A, Jardim Gibeon, Terra Preta, Mairiporã/SP, constituída por Contrato Social firmado aos 13 de maio de 2016, registrado na JUCESP sob o NIRE nº35229991938, em sessão de 01/07/2016 e última alteração e consolidação contratual, registrada na JUCESP sob o nº479.495/18-0, em sessão de 10/10/2018, bem como a ficha cadastral completa emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 24/05/2019./.....

TÍTULO AQUISITIVO: R.06 da matrícula 26.987, registrado neste cartório aos 06 de junho de 2019. O referido é verdade e dou fé. O Escrevente: *[Assinatura]* (Bel. ANDRÉ CAMARGO DARIO). O Oficial: *[Assinatura]* (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.

Ex-Offício

Av.01/Matr. nº40.345. Mairiporã, SP, 12 de dezembro de 2019.

Nos termos da Lei Municipal nº1.653/94, arquivada neste Cartório, procedo a presente para constar que a **RUA A**, constante desta matrícula, passou a denominar-se **RUA JULIO RIBEIRO**. Dou fé. O 1º Substituto: *[Assinatura]* (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº85.361 de 29/11/2019.

Av.02/Matr. nº40.344. Mairiporã, SP, 12 de dezembro de 2019.

Atendendo aos termos do requerimento firmado em Mairiporã, SP, aos 29 de novembro de 2019, por 4M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CACULEENSE LTDA EPP, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a proprietária acima mencionada construiu no imóvel objeto desta matrícula **UM PRÉDIO RESIDENCIAL com a área total de 56,53 m² (cinquenta e seis metros e cinquenta e três decímetros quadrados)**, conforme consta do **ALVARÁ DE "HABITE-SE" nº155/2019**, expedido pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, em 27 de novembro de 2019, no **Processo nº15357/2019**, sendo apresentada em conjunto a **Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros**, emitida em 22 de novembro de 2019, com validade até 20/05/2020, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob número 002532019-88888417, a qual foi confirmada por este Cartório via internet, ficando os documentos mencionados arquivados neste Cartório. A proprietária atribuiu à construção o **valor de R\$100.000,00 (cem mil reais)**. Dou fé. O 1º Substituto: *[Assinatura]* (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº85.361 de 29/11/2019.

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXWVE-HXU2C-W85JR-DQY3Y>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXWVE-HXU2C-W85JR-DQY3Y>

MATRÍCULA
40.345

FOLHA
1

VERSO

Av.02/Matr. nº40.344. Mairiporã, SP, 12 de dezembro de 2019.

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.01/supra, procedo a presente para constar que o **PRÉDIO RESIDENCIAL** ali mencionado foi identificado pelo **número 96 da Rua Júlio Ribeiro**, conforme faz prova o documento expedido pela Prefeitura Municipal local, por sua Secretaria de Fiscalização de Obras e Serviços, intitulado "Numeração de Prédio", datado de 05 de junho de 2016, que fica arquivado neste Cartório. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Ex-Offício

Av.04/Matr. nº40.345. Mairiporã, SP, 12 de dezembro de 2019.

Com base no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6015/73, com nova redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, procedo a presente para constar que: **1) a Numeração de Prédio** se deu por meio da **Averbação nº03**; e, **2) o número correto da Matrícula**, constantes das **Averbações 02 e 03** é **matrícula nº40.345**, e não como antes constou, permanecendo inalterados os demais termos. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

EX OFFICIO

Av.05/Matr.40.345. Mairiporã, SP, 16 de dezembro de 2019.

Com base no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6015/73, com nova redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, faz-se a presente para constar que houve **erro na descrição do imóvel**, sendo a **descrição correta**: "UM TERRENO URBANO constituído pelo lote 13-B da QUADRA "P", do loteamento denominado "JARDIM LÚCIA", situado no Bairro Terra Preta, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, assim descrito: Faz frente para a Rua "A", mede 5,00 ms; do lado direito mede 30,00 ms e confronta com o lote 13-A; do lado esquerdo mede 30,00 ms e confronta com o lote 14, nos fundos mede 5,00 ms e confronta com prop. de Hakuji Yokomizo, encerrando a área de 150,00 m²". Permanecendo as demais informações inalteradas. Dou fé. O Escrevente: (Bel. ANDRÉ CAMARGO DARIO). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JÚNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº85.909 de 03/02/2020 - Reentrada em 19/02/2020
R.06/Matr. nº40.435. Mairiporã, SP, 20 de fevereiro de 2020.

Nos termos do **Contrato nº8.4444.2248884-5**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS dos Devedores, com **caráter de Escritura Pública**, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº4.380/1964 e Lei nº11.977/09, **celebrado em Mairiporã, SP, aos 31 de janeiro de 2020**, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, a proprietária **4M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CACULEENSE LTDA EPP**, já qualificada e devidamente representada, **TRANSMITIU, a título de VENDA E COMPRA**, o imóvel objeto desta matrícula,

Continua na Ficha Nº 2



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA

40.345

FOLHA

2

LIVRO Nº 2 -

20 de fevereiro de 2020

REGISTRO GERAL

para **EDMILSON APARECIDO DA SILVA**, brasileiro, nascido em 26/08/1972, motorista de veículos de transporte de carga, portador da Carteira de Identidade RG. nº247939183-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº154.408.488-94, e **sua cônjuge ROSANGELA COSTA FREITAS**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida em 01/09/1977, portadora da Carteira de Identidade RG. nº 325218882-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº274.931.878-51, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77; residentes e domiciliados na Rua Doutor Amadeu Mendes da Silva Neto, nº12, Casa, Capoavinha, Mairiporã, SP, pelo **preço de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$2.535,00 com desconto concedido pelo FGTS/União (complemento), R\$36.947,55 com desconto concedido pelo FGTS e R\$140.517,45 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento em especial a **declaração por parte dos vendedores que este imóvel, objeto da Venda e Compra, nunca foi habitado, alienado, doado ou transacionado.** O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R\$1.492,23, foi recolhido por meio de guia própria, em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã. Foi emitido por este cartório, em nome da Vendedora, o Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade, com resultado negativo, com o código HASH: 7d6e.4730.1918.327a.1728.e6e6.7a22.ea57.a7f5.5e9a. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº85.909 de 03/02/2020 - Reentrada em 19/02/2020 R.07/Matr. nº40.435. Mairiporã, SP, 20 de fevereiro de 2020.

Pelo mesmo Contrato Particular, com caráter de Escritura Pública, supramencionado no R.06, os atuais proprietários **EDMILSON APARECIDO DA SILVA e sua cônjuge ROSANGELA COSTA FREITAS**, já qualificados, **ALIENARAM, FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília, DF, **em garantia do pagamento do financiamento por ela concedido de R\$140.517,45 (cento e quarenta mil, quinhentos e dezessete reais e quarenta e cinco centavos)**, da seguinte maneira: Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO. Sistema de Amortização: TR TP - Tabela Price. Prazo Total (meses):360. Taxa Anual de Juros % a.a.: Sem Desconto: Nominal:8,16; Efetiva:8,4722. Com Desconto: Nominal: 7,00%. Efetiva: 7,2290%. Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 6,50%; Efetiva: 6,6972%. Taxa de Juros contratada: Nominal: 6,5000%a.a., Efetiva: 6,6971%a.a.. Encargo Mensal Inicial: Prestação(a+j) R\$888,16, Taxa de Administração: R\$0,00, Seguros: R\$58,40, Total: R\$946,56. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/02/2020. Reajuste dos Encargos: De Acordo com o item 4 do contrato. Valor da Garantia Fiduciária: R\$180.000,00. Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. **MEDIANTE O PRESENTE REGISTRO ESTA CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA CAIXA, EFETIVANDO-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE,**

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXWVE-HXU2C-W85JR-DQY3Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM 119826.2.0040345-84

MATRÍCULA

40.345

FOLHA

2

VERSO

09 de setembro de 2019

TORNANDO OS DEVEDORES FIDUCIANTES POSSUIDORES DIRETOS E A CAIXA POSSUIDORA INDIRETA DO IMÓVEL TODO OBJETO DESTA MATRÍCULA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. Com as demais cláusulas e condições do contrato. Foram emitidos por este cartório, em nome dos Devedores, os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade, emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultados negativos, com os códigos HASH: 31c8.1e36.6b26.2185.9fdb.e983.e524.ba5a.c9d8.f809 e a9b8.94d9.5533.4e27.7e34.024e.ff73.d2f8.9c84.eb51. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR).

EX OFFÍCIO

Av.08/Matr. nº40.345. Mairiporã, SP, 17 de novembro de 2025.

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 2º do Provimento nº143 de 25 de abril de 2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a presente matrícula foi **Renumerada** com o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, sob nº **119826.2.0040345-84**. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº114.180 de 04 de novembro de 2025.

Av.09/Matr. nº119826.2.0040345-84. Mairiporã, SP, 17 de novembro de 2025.

Atendendo aos termos do requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 28 de agosto de 2025, pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, no ato devidamente representada, procedo a presente para constar que os proprietários/devedores, **EDMILSON APARECIDO DA SILVA e ROSANGELA COSTA FREITAS**, já qualificados, presentes nos Registros nº06 e 07 desta matrícula, intimados por Edital, através de Jornal de Grande Circulação (Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis) nos dias 03/06/2025, 04/06/2025 e 05/06/2025, tendo transcorrido o prazo legal de 15 dias em 20/06/2025, não efetuaram o pagamento do débito cobrado pela referida credora, razão pela qual, nos termos do Art. 26, §º, da Lei Federal nº9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo atribuído o **valor de R\$189.893,54 (cento e oitenta e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e cinquenta e quatro centavos)**. Foi apresentada a declaração e a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, arrecadado em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã, SP, no valor de R\$5.696,80. Foram emitidos por este cartório, em nome das partes, os relatórios de consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultados negativos, sob os seguintes Códigos HASH: a1rzwg8k6j; edvb9aeb9t; zuuemgmvv6. **Valor venal: R\$24.075,63**. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXWVE-HXU2C-W85JR-DQY3Y>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXWVE-HXU2C-W85JR-DQY3Y>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 a não ser o antes relatado, não consta registro algum de Hipoteca em vigor ou registro de ônus real que os proprietários acima referidos, figura(m) como devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado dito imóveis, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1º da Lei 6.015.73, dos Registros Públicos. O referido é verdade e dá fé.

Assinado digitalmente por VICTHOR LUIZ MAIA SOUSA - AUXILIAR - 18/11/2025 às 14:57:55

Ao Oficial.....: R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 12,56	Mairiporã 18 de novembro de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33	Protocolo: 114180
Ao Trib.Just.: R\$ 3,03	Nº Selo: 119826391535114180000025S
Ao Municipio R\$ 1,33	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,12	
Total.....: R\$ 74,17	

