

matrícula

ficha

-117.875-**-01-**

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 04 de novembro de 2014

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo APARTAMENTO nº 42 - Tipo "B", localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do BLOCO 05 (VILA DOS IPÊS), do CONDOMÍNIO BOSQUES DA VILA, situado na Rua dos Coqueirais, nº 236, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: Com a área privativa de 74,000 m2; Área de Uso Comum Coberta 41,744m2; Terreno Total 58,718m2; Fração Ideal no Terreno de 0,0004620%, contendo, sala, cozinha, área de serviço, varanda, hall, WC, 03 dormitórios, sendo um do tipo suíte, e com direito a 1 (uma) vaga indeterminada de garagem.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23163.44.44.0001.00000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.22/M-87.695 de 04/11/2014, deste Registro de Imóveis.-

PROPRIETÁRIA: CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.302.469/0001-97, com sede na Rua dos Coqueirais, nº 236, Jardim Petrópolis, Cotia-SP. -

O OFICIAL SUBST.  Bel. EDSON SCHUMISKI. - D.R\$7,52

Av.01, em 04 de novembro de 2014.-

ÔNUS:

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA**, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento no valor de R\$ 45.144.000,00, com recursos do SBPE, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento CONDOMÍNIO BOSQUES DA VILA, conforme consta do instrumento particular com força de escritura pública devidamente registrado sob o nº 11 na matrícula 87.695 deste Registro; cujo instrumento foi **aditado** nos termos do Primeiro Termo Aditivo de Rerratificação firmado em 21 de junho de 2013, em São Paulo-SP, averbado sob o nº 13 na citada matrícula, pelos contratantes CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, TECNISA S/A, PORTO FERRAZ CONSTRUTORA S/A, e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, para ficar constando: **CLÁUSULA PRIMEIRA** - que o valor do financiamento passa a ser de R\$44.526.000,00, com recursos do SPBE; parágrafo segundo da **CLÁUSULA SEGUNDA** - prazo de construção do empreendimento - o prazo de construção do empreendimento é de 24 meses definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso; **CLÁUSULA QUARTA** - prazo de amortização - Fica pactuado o prazo de até 06 meses de amortização da dívida podendo os devedores apresentar a CAIXA ECONOMICA

matrícula

-117.875-

ficha

-01-
verso

FEDERAL, no prazo de construção e carência, a partir da medição de 80% e no prazo de amortização, mutuários Pessoas Físicas com valores de financiamentos, na CAIXA ECONOMICA FEDERAL, suficientes à liquidação da dívida; **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Garantia Hipotecária – Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o devedor dá a CAIXA o terreno de sua propriedade em primeira e especial hipoteca, transferíveis a terceiros, e as futuras unidades e benfeitorias que comporão o CONDOMÍNIO BOSQUE DA VILA, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito. Respeitando o prazo legal máximo, a garantia constituída na conformidade desta cláusula prevalecerá pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas neste ato pelos devedores; Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 89.052.000,00; **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – Garantia de Penhor de Direitos Creditórios/Cessão Fiduciária – Além da garantia hipotecária constituídas os devedores cede fiduciariamente à CAIXA, em penhor os direitos creditórios decorrentes dos contratos de Promessa de Compra e Venda de cada uma das unidades do empreendimento comercializadas com autofinanciamento; **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – Comercialização das Unidades - A comercialização de unidades na fase de carência, por meio de Promessa de Compra e Venda, somente pode ser efetivada com anuência da CAIXA, com as demais cláusulas e condições dos títulos.-


O escrevente autorizado, 

JOÃO LUIZ SIMÕES.-
Prot. 233.447

Av.02, em 04 de fevereiro de 2015. -

CANCELAMENTO.-

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.** Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 74.990,03.

O escrevente autorizado 
D. R\$ 190,99

(Bel. Paulo Tarciso Alves)
Prot. 237.489 - S.K

(segue na ficha 02)

matrícula
117.875ficha
02


de Cotia - CNS: 14991-7

Cotia, de de

R.03, em 04 de fevereiro de 2015. -

VENDA E COMPRA.-

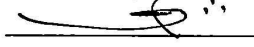
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 16 de dezembro de 2014, em São Paulo-SP, a proprietária CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **BIANCA HELENA VENTURA FERNANDES**, brasileira, divorciada, técnico laboratório, RG n° 274445293-SSP/SP, CPF/MF n° 291.527.118-62, residente e domiciliada na Rua Alfredo Guedes, n° 40, apt 73, Santana, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 212.604,33, sendo: R\$ 38.407,72, valor dos recursos próprios; R\$ 35.880,10 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SFH); e R\$ 138.316,51 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 743,68 (C.F.) Prot. 237.489 -

R.04, em 04 de fevereiro de 2015. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária BIANCA HELENA VENTURA FERNANDES, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$ 138.316,51 que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: Balcão (nominal 8,7873% e efetiva 9,1501%) e Reduzida (nominal 8,4175% e efetiva 8,7501%); SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; vencimento do primeiro encargo mensal: 16 de janeiro de 2015; valor do encargo inicial total Balcão: R\$ 1.465,95; origem dos recursos: SBPE; Enquadramento: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; valor da garantia: R\$ 247.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 422,36 (C.F.) Prot. 237.489 - S.K

Prenotado sob n° 325.685, em 26/04/2021.

continua no verso

matrícula

117.875

ficha

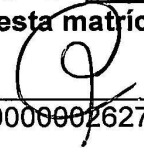
02

verso

AV.05, em 05 de maio de 2021.

CANCELAMENTO

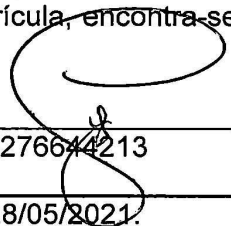
Pelo instrumento particular firmado aos 22 de abril de 2021, em São Paulo-SP, procedo à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 04 desta matrícula.**

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173310000000262738210

Prenotado sob nº 327.545, em 28/05/2021.
AV.06, em 14 de junho de 2021.

CADASTRO

Pela escritura pública adiante mencionada, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23163.44.55.1193.00.000.**

Escrevente autorizado,  Gerson Q. dos Santos Junior.
Selo digital: 1199173310000000276644213

Prenotado sob nº 327.545, em 28/05/2021.
R.07, em 14 de junho de 2021.

VENDA E COMPRA

Pela escritura pública lavrada aos 14 de maio de 2021, às pgs. 175 do livro nº 3173, pelo 15º Cartório de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, (Protocolo eletrônico: AC000853824) a proprietária BIANCA HELENA VENTURA FERNANDES, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA E COMPRA**, a **EERKSON RODRIGUES MEDEIRO**, brasileiro, divorciado, autônomo, RG nº 47.903.720-SSP/SP, CPF nº 321.893.348-02, residente e domiciliado na Rua dos Coqueirais, nº 236, ap. 42, Bloco Ipês, Jardim Petropolis, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 230.000,00.

continua na ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

117.875

ficha

03

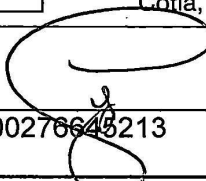
SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Escrevente autorizado,  Gerson Q. dos Santos Junior.
Selo digital: 1199173210000000276645213

Prenotado sob nº 361.560, em 07/03/2023.
R.08, em 15 de março de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela cédula de crédito bancário, empréstimo com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças nº 10181738601, firmado aos 01 de março de 2023, em São Paulo-SP, o proprietário EERCKSON RODRIGUES MEDEIRO, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 165.557,36, que será paga no prazo de 180 meses; à taxa efetiva anual de juros: 21.4000% e taxa nominal anual efetiva 19.5496% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 330.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000049311223F

Prenotado sob nº 400.141, em 06/05/2025.
Protocolo ONR: IN01376131C
AV.09, em 07 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 23 de março de 2026, em São Paulo-SP, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, já qualificado, uma vez que o devedor fiduciante **EERCKSON RODRIGUES MEDEIRO**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de

continua no verso

matrícula


117.875

ficha

03

verso

mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$330.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000085853326U

Registro de imóveis da comarca de Cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **117.875**, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS** além do que nela contém. **CERTIFICO** mais, que 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 n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICO MAIS:** que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.

Cotia, 07 de abril de 2026.

Emolumentos:	R\$ 45,88
Estado:	R\$ 13,04
Sec. da Faz.:	R\$ 8,92
Reg. Civil:	R\$ 2,41
Trib. Justiça:	R\$ 3,15
ISS:	R\$ 2,41
Min. Público:	R\$ 2,20

TOTAL: R\$ 78,01

Protocolo N° 400141

Selo Digital: 1199173C3000000085863826Y

