

matrícula

**-106.056-**

ficha

**01**

15 de Cotia  
Cotia, março de 2012

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA designada por **CASA 130** do Tipo **3A**, do "**CONDOMÍNIO VILA NATUREZA COTIA**", situado na Avenida Antonio Mathias de Camargo, no Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: Pavimento Térreo: hall, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviço; Pavimento Superior: 1 suíte, 2 dormitórios, área de circulação e 1 banho, com as seguintes áreas e frações ideais: Total Privativa 154.450 m²; Área Total Comum 151.971 m², Área Real Total 306.421m²; Área de Terreno de Uso Exclusivo 113.830 m²; área de Terreno de Uso Comum 151.971m²; Área de Terreno Total 265.801 m²; Coeficiente de proporcionalidade 0,008931%, e com 02 vagas de garagem para estacionamento de veículos.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 23163.13.61.0002.00.000 (área maior). -

**REGISTRO ANTERIOR:** R.09/M-90.127 de 15/03/2012, deste Registro de Imóveis.

**PROPRIETÁRIA:** **ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.241.287/0001-16, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Paraíso, na cidade de São Paulo-Capital. -

Eu, JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. Eu, PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.

O OFICIAL SUBSTº  
D.R\$3,45

Bel. RICARDO A. B. DIAS  
Prot. 199.064

R.01, em 20 de setembro de 2012.

**VENDA E COMPRA -**

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, firmado aos 31 de julho de 2012, em São Paulo - SP, a proprietária **ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **EDSON YUDI NISHIMOTO**, brasileiro, solteiro, maior, aux. escritório e assemelhados, RG. nº 410991533-SSP-SP, CPF/MF nº 326.081.038-20, residente e domiciliado na Avenida Águas de São Pedro, nº 381, Ap.92, Vila Pauliceia, São Paulo - SP, e **NATALIA PEREIRA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, maior, RG nº 428011871-SSP-SP, CPF/MF nº 339.733.628-74, residente e domiciliada na Rua Iracema Senna Cerqueira, nº 18, Parque Príncipes, São Paulo - SP, pelo valor de R\$267.318,24, sendo: R\$81.126,82 com recursos próprios; R\$3.691,42 com recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$182.500,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas pela vendedora as CND'S Previdenciárias e de Tributos Federais.- segue verso

matrícula

**-106.056-**

ficha

**01**

verso

EU, [assinatura] (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, [assinatura] (Bel. WANDERSON XAVIER ROCHA) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-  
D.R\$629,98(CF)

R.02, em 20 de setembro de 2012.-

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, os proprietários **EDSON YUDI NISHIMOTO e NATALIA PEREIRA DO NASCIMENTO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$182.500,00, que será pago no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,5101% e efetiva 8,8500%; Sistema de Amortização Constante Novo - SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 31 de agosto de 2012; valor do encargo inicial total: R\$1.800,38, origem dos recursos: SBPE, Valor da Garantia: R\$267.318,24, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU, [assinatura] (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, [assinatura] (Bel. WANDERSON XAVIER ROCHA) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-  
D.R\$428,91(CF) Prot.206.555

Av.03, em 05 de março de 2015. -

**CADASTRO MUNICIPAL.-**

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e talão de IPTU expedido pela Prefeitura de Cotia - SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23163.42.54.0520.00.000**.

O escrevente autorizado [assinatura] (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
D. R\$ 13,28 Prot. 238.567 - G.P.S

Av.04, em 05 de março de 2015. -

**CANCELAMENTO.-**

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo

(segue na ficha 02)

matrícula  
**106.056**

ficha  
**02**

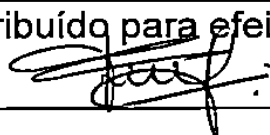
de Cotia - CNS 11404

Cotia,

de

de

a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob o nº 02 desta**. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 182.500,00.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
D. R\$ 119,93 (50%) Prot. 238.567 - G.P.S

R.05, em 05 de março de 2015. -

**VENDA E COMPRA.-**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 20 de fevereiro de 2015, em Barueri-SP, os proprietários EDSON YUDI NISHIMOTO e NATALIA PEREIRA DO NASCIMENTO, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **OVIDIO RIBEIRO DE SOUZA**, brasileiro, corretor, RG nº 270923433-SSP/SP, CPF/MF nº 085.959.088-77, e sua mulher **ROSEMEIRE DE MORAES SOUZA**, brasileira, administradora, RG nº 21.468.566-4-SSP/SP, CPF/MF nº 113.691.428-54, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Das Graças, nº 4, Jardim Petropolis, em Cotia - SP, pelo valor de R\$ 278.000,00, sendo: R\$ 28.000,00 com recursos próprios; e R\$ 250.000,00 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
D. R\$ 606,61 - C.F. Prot. 238.567 - G.P.S

R.06, em 05 de março de 2015. -

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários OVIDIO RIBEIRO DE SOUZA e sua mulher ROSEMEIRE DE MORAES SOUZA, já qualificados, **alienaram 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 nº 00.360.305/0001-04, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 250.000,00** que será pago no prazo de 383 meses; à taxa anual de juros: Balcão (nominal 8,7873% e efetiva 9,1500%) e Reduzida (nominal 8,6488% e efetiva 9,0000%); Sistema de Amortização: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 20 de março de 2015; valor do encargo inicial total: Balcão R\$2.655,58 e Reduzida R\$ 2.626,73; origem dos recursos: SBPE; valor da garantia fiduciária: R\$

(segue no verso)

matrícula  
**106.056**

ficha  
**02**

verso

380.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

O escrevente autorizado [assinatura]: (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
D. R\$ 551,12 - C.F. Prot. 238.567 - G.P.S

Av.07, em 05 de março de 2015. -

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-**

Pela Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0800373-4 - Série 0215**, emitida em 20 de fevereiro de 2015, em Barueri - SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº10.931/2004, na condição Integral e Cartular, onde consta como credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, e como devedores: **OVIDIO RIBEIRO DE SOUZA** e sua mulher **ROSEMEIRE DE MORAES SOUZA**, já qualificados, da quantia de R\$ 250.000,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.06, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 20/02/2015 - R\$ 250.000,00, sendo que a data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito, são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 05 e 06 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado [assinatura]: (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
D. Nihil Prot. 238.567

Prenotado sob nº 351.708, em 09/08/2022.  
AV.08, em 17 de agosto de 2022.

**CANCELAMENTO**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procede-se a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da cédula de crédito imobiliário mencionada na Av.07 desta matrícula.**

Escrevente autorizado, [assinatura] Gerson Q. dos Santos Junior.  
Selo digital: 1199173310000000427486229

Prenotado sob nº 351.708, em 09/08/2022.  
AV.09, em 17 de agosto de 2022.

continua na ficha 3

matrícula

106.056

ficha

03

Cotia,

de

de

## CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procedo à presente para constar que o credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 06 desta matrícula.**

Escrevente autorizado, Gerson Q. dos Santos Junior.  
Selo digital: 1199173310000000427437227

Prenotado sob nº 351.708, em 09/08/2022.  
R.10, em 17 de agosto de 2022.

## VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10176231109, firmado aos 27 de julho de 2022, em São Paulo-SP, os proprietários OVIDIO RIBEIRO DE SOUZA, e seu cônjuge ROSEMEIRE DE MORAES SOUZA, já qualificados, **transmitiram o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a ANDERSON ALVES DE ALMEIDA**, brasileiro, corretor de imóveis, RG nº 29430161-SSP/SP, CPF nº 289.439.988-05, e seu cônjuge **CLÁUDIA VIEIRA ALVES**, brasileira, gestora financeira, RG nº 27.637.002-8-SSP/SP, CPF nº 205.929.428-21, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 6853, no Livro 03 - Registro Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia-SP, residentes e domiciliados na Rua Caminho Existente, nº 266, Jardim Santana, em Cotia-SP, pelo valor de R\$ 390.000,00.

Escrevente autorizado, Gerson Q. dos Santos Junior.  
Selo digital: 1199173210000000427438227

Prenotado sob nº 351.708, em 09/08/2022.  
R.11, em 17 de agosto de 2022.

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.10 desta, os proprietários ANDERSON ALVES DE ALMEIDA, e seu cônjuge CLÁUDIA VIEIRA ALVES, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, em favor do**

continua no verso

matrícula

106.056

ficha

03

verso

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 312.000,00, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa efetiva anual de juros de 9.1000%; taxa nominal anual de juros de 8.7411%; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; enquadramento do financiamento: SFH; valor da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 390.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, Gerson Q. dos Santos Junior.  
Selo digital: 1199173210000000427439225

Prenotado sob nº 411.353, em 09/12/2025.  
Protocolo ONR: IN01504271C  
AV.12, em 11 de maio de 2026.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 15 de abril de 2026, em Curitiba-PR, 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 os devedores fiduciários **ANDERSON ALVES DE ALMEIDA**, e seu cônjuge **CLAUDIA VIEIRA ALVES**, ambos já qualificados, não atenderam a intimação para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$390.000,00.

Escrevente autorizado, Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000086953326R