CNM: 120444.2.0027127-47

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
27.127	01

Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Pres. Epitácio

O oficial

Pres. Epitácio 20.08.2021

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, designada por **CASA nº. 148,** localizada no **Condomínio Residencial Ecoville Presidente Epitácio,** situada nesta cidade e comarca de **PRESIDENTE EPITÁCIO,** Estado de São Paulo, constituída de área de serviço, sala de TV, cozinha, dormitório 1, dormitório 2, 1 WC, circulação, quintal e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de 01 (um) automóvel de passeio médio porte, com área privativa, área comum, área total e fração ideal no terreno discriminadas na tabela abaixo:

Nº	ÁREA PRIVATIVA			ÁREA COMUM		ÁREA TOTAL		FRAÇÃO
	TOTAL	CONSTRUÍDA	DESCOBERTA	CONSTRUIDA	DESCOB.	CONSTRUIDA	TERRENO	
148	140,00000	44,95000	95,05000	0,60913	54,99209	45,55913	194,99209	0,50824

com as seguintes medidas e confrontações: em 7,00 (sete) metros, pela frente confronta com a via de circulação 02; à direita de quem da via de circulação olha para a casa, mede 20,00 (vinte) metros, confrontando com a casa 147; à esquerda de quem da via de circulação olha para a casa, mede 20,00 (vinte) metros, confrontando com a casa 149; e, pelos fundos, mede 7,00 (sete) metros, confrontando com a casa 65.

CADASTRO MUNICIPAL: 2382700-0, zona 006, setor 001, quadra 003A, lote 148.

PROPRIETÁRIOS: a-) L.R.G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI, com sede na Rua Adelmo Almeida nº. 401, Centro, na cidade de Guararapes-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.844.271/0001-47; **b-) EDSON DE ARAÚJO,** brasileiro, divorciado, gerente, portador da cédula de identidade RG nº. 29.857.740-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 253.896.748-12, domiciliado nesta cidade, onde reside na Rua Guanabara nº. 18-69, Jardim Primavera; e outros devidamente relacionados e qualificados na Matrícula nº. 25.189, deste Registro Imobiliário; e, **c-) credora fiduciária e possuidora da propriedade resolúvel e da posse indireta do imóvel: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1.969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19 de fevereiro de 1973, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto Social, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de janeiro de 2018, publicado no Diário Oficial da União - DOU, Seção 1 em 16 de março de 2018, páginas 41 a 50; registrado na JCDF sob o nº 1016518, em 16/02/2018, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.1, R.200 e R.201/Matrícula nº. 25.189, de 30.07.2018 e 30.10.2019, respectivamente; **INCORPORAÇÃO e ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO:** R.404/Matrícula nº. 25.189, de 20.08.2021, Livro 02 de Registro

Continua no verso

CNS nº 12044-4

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF.

Matrícula	Ficha
27.127	01vº

O oficial

Geral; **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO:** R.9.804, de 20.08.2021, Livro 03 de Registro Auxiliar, todos deste Registro de Imóveis.

CASSIMIRO DIAS DE ALMEIDA
Oficial

Of:5,44; Est:1,54; Sefaz-SP:1,06; R.C:0,28; T.J:0,37; M.P:0,26; Imposto ao Município:0,11; Total:9,06 - GR nº. 034/2021.

Av.1/Matrícula nº. 27.127. Data: 20 de agosto de 2021. Do registro nº. 201 da matrícula nº. 25.189, **CONSTA** que ao **devedor fiduciante Edson de Araújo, qualificado na referida matrícula nº. 25.189,** constituiu sobre uma parte ideal de 0,50824% do imóvel objeto desta matrícula em **propriedade fiduciária,** na forma do artigo nº 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF,** com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao referido devedor fiduciante, conforme consta do aludido **R.201/Matrícula nº. 25.189. A SUBSTITUTA DO OFICIAL (FÁBIA THAÍS FERREIRA DA SILVA).**

R.2/Matrícula nº. 27.127. Data: 20 de agosto de 2021. Pelo instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio com atribuição de unidades autônomas, datado de 25.05.2021, a unidade autônoma objeto desta matrícula foi atribuída, pelo valor de R$ 103.256,94, a **EDSON DE ARAÚJO,** já qualificado **Prenotação nº. 64.842 de 06.08.2021. A SUBSTITUTA DO OFICIAL (FÁBIA THAÍS FERREIRA DA SILVA).**
Of:436,72; Est:124,12; Sefaz-SP:84,95; R.C:22,98; T.J:29,97; M.P:20,96; Imposto ao Município:8,73; Total:728,43 - GR nº. 034/2021.

Av.3/Matrícula nº. 27.127. Data: 20 de agosto de 2021. A convenção do Condomínio foi registrada sob o nº. 9.804, no Livro 3, de Registro Auxiliar, neste Registro Imobiliário. **A SUBSTITUTA DO OFICIAL (FÁBIA THAÍS FERREIRA DA SILVA).**

Av.4/Matrícula nº. 27.127. Data: 04 de agosto de 2025. Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,** já qualificada nesta matrícula, tendo em vista que, a

Continua na ficha nº 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF.

CNM: 120444.2.0027127-47

Matrícula	Ficha
27.127	02

O oficial Subst.

seu requerimento, protocolizado sob o nº. 73.192, em data de 09.01.2025, intimei o fiduciante **EDSON ARAÚJO**, já qualificado nesta matrícula, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter vivos", devido pela presente consolidação, no valor de R$2.529,98, recolhido em 26.06.2025, pela Caixa Econômica Federal-CEF. A consolidação se deu pelo valor de R$114.998,90. Esses documentos foram juntados nos autos do processo nº. 001/2025, arquivado neste Registro Imobiliário na caixa nº. 086. **Selo Digital: 1204443310A0000007862925X. Prenotação nº. 73.192, de 09.01.2025. O Substituto do Oficial** **(Paulo Antonio Duenhas).**

Of:332,73; Est:94,56; Sefaz-SP:64,72; R.C:17,51; T.J:22,84; M.P:15,97; ISSQN:6,65; Total:554,98 - GR nº 143/2025

CNS nº 12044-4

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF.

Matrícula	Ficha

O oficial _____

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 4 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **27127** , na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de **14/08/2025**. N.º Pedido / N.º Prenotação: 73192	Emolumentos . . . . . : 44,20 Estado . . . . . : 12,56 Sec. Fazenda . . . . . : 8,60 Registro Civil . . . . . : 2,33 Trib. Justiça . . . . . : 3,03 Ministério Público . . . . . : 2,12 Imposto Municipal . . . . . : 0,88 TOTAL . . . . . : 73,72
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
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 do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	**FÁBIA THAÍS FERREIRA DA SILVA** **SUBSTITUTA DO OFICIAL**
Presidente Epitácio, 14 de agosto de 2025	

OBSERVAÇÃO:
O município de CAIUÁ passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária de Presidente Epitácio, a partir de 29 de junho de 1988 (Lei nº. 6.166 de 29.06.1988), tendo pertencido anteriormente ao Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Venceslau. Esta Circunscrição foi instalada em 20 de dezembro de 1963.

SELO DIGITAL

1204443C30A0000007863125S

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

Continua na ficha nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Fabia Thais Ferreira Da Silva (CPF ***.605.708-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YPBJT-ZKC9U-PQH6V-TF4TF.