



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

-113.708-

ficha

-01-

07 de Cotia
fevereiro 2014
Cotia, de de

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA constituída pela CASA nº 79 do Tipo "A", 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 construída de 66,910 m2, área comum coberta de 1,317 m2, área total construída de 68,227 m2; área privativa descoberta de 64,920 m2, área comum descoberta de 106,057 m2, área total construída + descoberta de 239,204 m2; terreno exclusivo com 102,600 m2, área comum de terreno de 252,324 m2, área total de terreno de 354,924 m2 e com a fração ideal de 0,0027950 no terreno e nas demais coisas de uso comum, contendo, no pavimento Térreo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior, 02 dormitórios, WC, Office, e com direito a 2 (duas) vagas de garagem localizadas na parte frontal.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23163.44.44.0001.00000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.18/M-87.695 de 07/02/2014, 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 SUBSTº Bel. EDSON SCHUMISKI. -
D.R\$7,24

Av.01, em 07 de fevereiro 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**
- segue verso -

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>

matrícula

-113.708-

ficha

-01-

verso

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 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. 222.800

Av.02, em 09 de maio de 2014. -

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.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
113.708

ficha
02

Cotia, de de

O escrevente autorizado [assinatura] (Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 181,00 Prot. 226.686 - S.K

R.03, em 09 de maio de 2014. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 03 de abril de 2014, em São Paulo-SP, a proprietária CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ALEXANDRE DAS GRAÇAS**, brasileira, analista de sistemas, RG n° 444587524-SSP/SP, CPF/MF n° 303.004.598-66, e sua mulher **MARTA GALVAO DE BARROS DAS GRAÇAS**, brasileira, escrevente, RG n° 234289934-SSP/SP, CPF/MF n° 287.583.868-74, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Con Luis Vieira da Silva, n° 605, Jd João XXIII, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 256.300,00, sendo: R\$ 76.329,32 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 14.194,08 saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 165.776,60 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas e arquivadas a Certidão negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.-

O escrevente autorizado [assinatura] (Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 706,81 (C.F.) Prot. 226.686 - S.K

R.04, em 09 de maio de 2014. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, ALEXANDRE DAS GRAÇAS, e sua mulher MARTA GALVAO DE BARROS DAS GRAÇAS, 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 n° 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$ 165.776,60 que será pago no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,5101% e efetiva 8,8500%; SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; vencimento do primeiro encargo mensal: 03 de maio de 2014; valor do encargo inicial total: R\$ 1.644,85; origem dos recursos: SBPE; valor da garantia:

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>



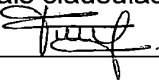
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>

matrícula
113.708

ficha
02
verso

R\$ 256.300,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado  (Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 456,55 (C.F.) Prot. 226.686 - S.K

Prenotado sob nº 302.638 em 25/09/2019.
Av.05 em 07 de outubro de 2019. -

CADASTRO. -

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e certidão emitida pela web nº 53954/2019 expedido pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23163.42.41.0164.00.000**.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.
D.R\$ 16,58
Selo digital: 119917331000000009633819L

Prenotado sob nº 302.638 em 25/09/2019.
Av.06 em 07 de outubro de 2019. -

CANCELAMENTO. -

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.04 desta**. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 165.776,60.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.
D.R\$ 137,54 (50%)
Selo digital: 119917331000000009633919J

Prenotado sob nº 302.638 em 25/09/2019
R.07 em 07 de outubro de 2019. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 24 de setembro de 2019, em Vargem Grande Paulista-SP, os proprietários

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

113.708

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 7 de Outubro de 2019

ALEXANDRE DAS GRAÇAS, e sua mulher MARTA GALVAO DE BARROS DAS GRAÇAS, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula à **WALISSON DA SILVA**, brasileiro, divorciado, analista de sistema, RG nº 32.841.302-1-SSP/SP, CPF/MF nº 377.529.658-12, residente e domiciliado na Rua Jose Leao dos Santos, nº 50, Ap. 11 BI C, Jardim Santo Antonio, São Paulo-SP, e **TAYENE GOMES DE TEVES**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG nº 486641661-SSP/SP, CPF/MF nº 418.132.128-21, residente e domiciliada na Rua Josino Bezerra da Silva, nº 127, Jardim Ester Yolanda, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 357.000,00, sendo: R\$ 30.299,04 valor dos recursos próprios; R\$ 41.100,96 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 285.600,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.

D.R\$ 688,04 (50%)

Selo digital: 1199173210000000096340192

Prenotado sob nº 302.638 em 25/09/2019

R.08 em 07 de outubro de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07 desta, os proprietários **WALISSON DA SILVA**, e **TAYENE GOMES DE TEVES**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 285.600,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros Balcão: nominal 9,3396% e efetiva 9,7500%; Taxa de Juros Reduzida: nominal 8,1858% e efetiva 8,50%; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo devedor: TR; Enquadramento: SFH; vencimento do primeiro encargo mensal: 10 de outubro de 2019; valor do encargo inicial total: Taxa de Juros Balcão: R\$ 3.103,78; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 2.829,18; origem dos recursos: SBPE; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 360.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.

D.R\$ 688,04 (50%)

Selo digital: 1199173210000000096341190

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>



Valide aqui
este documento

matrícula

113.708

ficha

03

verso

Prenotado sob nº 302.638 em 25/09/2019.
Av.09 em 07 de outubro de 2019. -

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

Pela Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.1178326 - 5 - Série 0919**, emitida em 24 de setembro de 2019, em Vargem Grande Paulista-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**, e como devedores: **WALISSON DA SILVA**, e **TAYENE GOMES DE TEVES**, todos já qualificados, da quantia de R\$ 285.600,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.08, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 24 de setembro de 2019 - R\$ 285.600,00, 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 07 e 08 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.

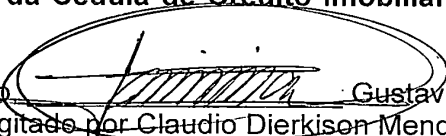
D.Nihil

Selo digital: 1199173E1000000009634219A

Prenotado sob nº 384.427, em 14/06/2024.
Protocolo ONR: IN01196744C
AV.10, em 22 de agosto de 2025.

CANCELAMENTO – CCI

Pelo requerimento adiante mencionado, conforme item 1.3, a credora fiduciária noticia que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1178326 - 5 - Série: 0919 emitida aos 24/09/2019, em Vargem Grande Paulista - SP, emitida sob a forma cartular, não foi objeto de transferência à terceiros, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.09 desta matrícula.**

Escrevente autorizado  Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Título qualificado e digitado por Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Selo digital: 11991733100000000786427250

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

113.708

ficha

04

(Handwritten signature)

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Prenotado sob nº 384.427, em 14/06/2024.

Protocolo ONR: IN01196744C

AV.11, em 22 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 02 de julho de 2025, em Florianópolis-SC, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciantes: 1) WALISSON DA SILVA; e 2) TAYENE GOMES DE TEVES, ambos já qualificados, não atenderam as intimações 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\$378.728,21.

Escrevente autorizado *(Handwritten signature)* Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Título qualificado e digitado por Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000078642825M

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGF7E-YMBHR-X58RU-YU2VF>

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 **113.708**, 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, 22 de agosto de 2025.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12

TOTAL: R\$ 75,17

Protocolo N° 384427

Selo Digital: 1199173C3000000078653225B

