



Valide aqui este documento

CNM 148411.2.0028994-08

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA  
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP  
CNS: 14.841-1 CNM 148411.2.0028994-08**

MATRÍCULA

**28.994**

FICHA

**01**

Taboão da Serra - SP, 11 de dezembro de 2015

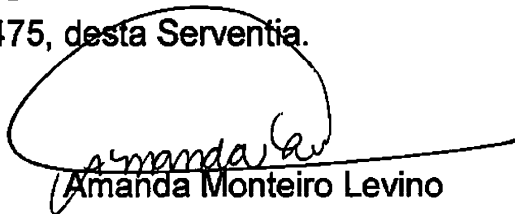
M. 9.475AP011 D

**IMÓVEL:** O Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento da Torre D, Edifício Damasqueiro, do Condomínio Reserva da Serra, situado na Avenida José André de Moraes nº 1.143, nesta cidade, contendo: área privativa de 51,080 metros quadrados, área de uso comum de 29,194 metros quadrados, com a área total de 80,274 metros quadrados e fração ideal do terreno de 0,001185.


**Código Cadastral Municipal:** 36.23262.53.44.0001.00.000.1.

**Proprietária:** PYP S RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Álvares Penteado nº 97, 3º andar, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 17.298.088/0001-72.

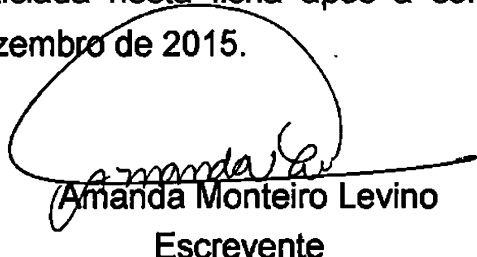
**Registro Anterior:** Registro nº 03, de 04 de novembro de 2013, da Matrícula nº 9.475, desta Serventia.

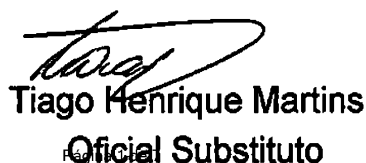
  
Amanda Monteiro Levino

Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

**Av.1** - É procedida nesta data, nos termos do item 226.1 e seguintes das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, esta averbação para constar que a presente ficha complementar da matrícula nº 9.475 desta Serventia se refere à **fração ideal do terreno** correspondente à unidade futura acima designada, a qual encontra-se em construção e vinculada ao processo de incorporação registrado sob o nº 04 da mesma matrícula. Tal fração somente se convolará em unidade autônoma com a instituição do respectivo condomínio a ser noticiada nesta ficha após a conclusão da obra. Taboão da Serra-SP, 11 de dezembro de 2015.

  
Amanda Monteiro Levino  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2HDL-N7NNU-RM29R-PWXZJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



Valide aqui  
este documento

CNM 148411.2.0028994-08

MATRÍCULA

28.994

FICHA

01

verso

CNM 148411.2.0028994-08

**Av.2** - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 08, de 08 de dezembro de 2015, da Matrícula nº 9.475, do Livro 02 de Registro Geral, desta Serventia, para constar o seguinte: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que Entre Si Celebram Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter de escritura pública, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 30 de setembro de 2015, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, a proprietária, **PYPS RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu esta unidade e todas as outras 391 futuras unidades autônomas, pertencentes as Torres C (Edifício Cedro) e Torre D (Edifício Damasqueiro) e 145 vagas autônomas, a saber: nº 07 a 20, 27 a 54, 57 a 147, 210 a 221, em Primeira e Especial **HIPOTECA** transferível a terceiros a favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$38.969.940,60, sendo que o prazo de amortização do financiamento é de 24 meses, contado do primeiro dia de aniversário subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com taxa de juros nominal de 8,5000% a.a. e efetiva de 8,8700% a.a. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Taboão da Serra-SP, 11 de dezembro de 2015.

  
Amanda Monteiro Levino  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

Página 2 de 7

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2HDL-N7NNU-RM29R-PWXZJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui este documento

CNM 148411.2.0028994-08

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP**  
CNS: 14.841-1 CNM 148411.2.0028994-08

MATRÍCULA

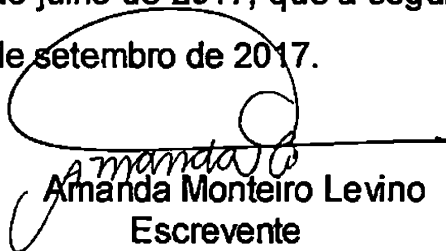
**28.994**

FICHA

**02**

Taboão da Serra - SP, 25 de setembro de 2017

**Av.3** - Prenotação nº 42.473, em data de 19 de setembro de 2017. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - A hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação nº 02 fica **CANCELADA** naquilo que se refere à fração ideal de terreno supra, conforme autorização da credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada, constante do contrato firmado na cidade de São Paulo-SP, em 28 de julho de 2017, que a seguir é registrado sob o nº 04. Taboão da Serra-SP, 25 de setembro de 2017.

  
Amanda Monteiro Levino  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

**R.4** - Prenotação nº 42.473, em data de 19 de setembro de 2017. **VENDA E COMPRA** - Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo para Construção e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 28 de julho de 2017, na forma da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária, **PYPS RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal de terreno que corresponderá à unidade futura indicada nesta ficha complementar a **ALEXANDRE PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, vendedor, portador do RG nº 308610477-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 283.439.318-40, e sua esposa **ANA PAULA CARDOSO DE SOUZA SANTOS**, brasileira, gerente geral, portadora do RG nº 469311009-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 356.886.728-11, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alberto José nº 61, Salete, nesta cidade, pelo preço total de R\$214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R\$42.800,00 refere-se a recursos próprios e R\$171.200,00 refere-se ao financiamento concedido pela **CAIXA**, sendo que a origem dos recursos é o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2HDL-N7NNU-RM29R-PWXZJ>  
M. 9.475AP011 D

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

CNM 148411.2.0028994-08

MATRÍCULA

28.994

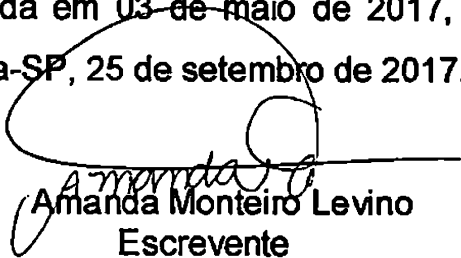
FICHA

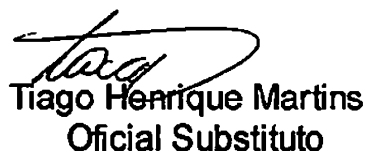
02

verso

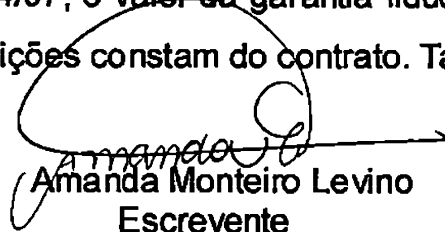
CNM 148411.2.0028994-08

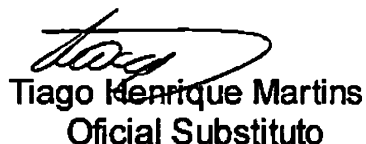
FGTS. Valor atribuído exclusivamente à fração ideal de terreno: R\$23.111,29. Uma via do referido contrato ficou arquivada nesta Serventia. Foi apresentada em nome da empresa transmitente a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle B800.2989.AEB7.2E35, emitida em 03 de maio de 2017, válida até 30 de outubro de 2017. Taboão da Serra-SP, 25 de setembro de 2017.

  
Amanda Monteiro Levino  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

**R.5** - Prenotação nº 42.473, em data de 19 de setembro de 2017. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme contrato referido no registro anterior sob o nº 04, os proprietários, **ALEXANDRE PEREIRA DOS SANTOS** e sua esposa **ANA PAULA CARDOSO DE SOUZA SANTOS**, já qualificados, deram a fração ideal de terreno indicada nesta ficha complementar em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$171.200,00, que deverá ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.283,59. Vencimento do primeiro encargo mensal: 22 de agosto de 2017. Juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$214.000,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Taboão da Serra-SP, 25 de setembro de 2017.

  
Amanda Monteiro Levino  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto



Valide aqui este documento

CNM 148411.2.0028994-08

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**28.994**

FICHA

**03**

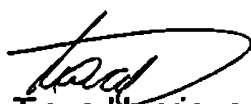
**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA  
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP**

**CNS: 14.841-1 CNM 148411.2.0028994-08**

Taboão da Serra - SP, 14 de maio de 2018

**Av.6** - Prenotação nº 45.676, em data de 25 de abril de 2018. **RETIFICAÇÃO** - É procedida nesta data a presente averbação para constar que, em virtude da retificação da incorporação, averbada sob nº 12, em 14 de maio de 2018, na matrícula nº 9.475 desta Serventia Registral, a unidade futura indicada nesta ficha complementar teve sua área comum majorada para 29,205 metros quadrados, e a área total para 80,285 metros quadrados. Taboão da Serra-SP, 14 de maio de 2018.

  
Nilson Dalagnol Junior  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

**Av.7** - Prenotação nº 45.676, em data de 25 de abril de 2018. **CONVERSÃO EM MATRÍCULA** - É procedida nesta data a presente averbação para constar que, tendo em vista a averbação da construção do Conjunto Residencial **RESERVA DA SERRA** sob o nº 14, datada de 14 de maio de 2018, na matrícula nº 9.475 desta Serventia e a instituição e especificação de condomínio registrada na mesma data sob o nº 15 da citada matrícula, a presente ficha complementar passa a constituir a **matrícula nº 28.994**, referindo-se à unidade autônoma supra, já concluída, nos termos do item 227 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Taboão da Serra-SP, 14 de maio de 2018.

  
Nilson Dalagnol Junior  
Escrevente

  
Tiago Henrique Martins  
Oficial Substituto

**Av.8/28.994 - INCLUSÃO DE CEP** - É procedida a presente averbação para constar que o CEP (Código de Endereçamento Postal) do imóvel desta matrícula é **06755-260**. Selo digital: 1484113E1000000026775925E. Taboão da Serra, 08 de outubro de 2025.

  
Nilson Dalagnol Junior  
Oficial Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2HDL-N7NNU-RM29R-PWXZJ>



Valide aqui  
este documento

CNM 148411.2.0028994-08

MATRÍCULA

28.994

FICHA

03

verso

CNM 148411.2.0028994-08

**Av.9/28.994** - Prenotação nº 84.236, em data de 07 de abril de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento de Consolidação da Propriedade de Imóvel firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 28 de agosto de 2025, acostado aos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial de Dívida Garantida por Alienação Fiduciária em trâmite nesta serventia sob o protocolo acima indicado, é procedida a presente averbação para constar que, após a devida intimação dos devedores fiduciantes, **ALEXANDRE PEREIRA DOS SANTOS** e sua esposa **ANA PAULA CARDOSO DE SOUZA SANTOS**, já qualificados, e transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora referente à dívida garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 05 desta matrícula, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade plena deste imóvel fica **CONSOLIDADA** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor declarado de R\$225.581,84 (duzentos e vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos). Selo digital: 148411331000000026776025H. Taboão da Serra, 08 de outubro de 2025.

  
Nilson Dalagnol Junior  
Oficial Substituto

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**



Valide aqui  
este documento

**CERTIFICO** que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula nº **28994** do livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia e que sobre a referida matrícula não consta qualquer alienação, ônus reais, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, além do que nela contém. **Cientificamos que o processo de execução que ensejou a consolidação supra (Av. 09), ainda encontra-se pendente do obrigatório leilão extrajudicial do imóvel, sendo que a disponibilidade plena da atual proprietária somente se dará após tal providência.** A presente matrícula retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia anterior a data de expedição. Esta certidão tem prazo de eficácia de 30 dias.

O referido, é verdade e dou fé. Taboão da Serra - SP, sexta-feira, 10 de outubro de 2025 Eu, Leila Soares de Souza, Escrevente, procedi as verificações, conferi e assino digitalmente.

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 3,03
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,33
MIN. PÚBLICO:	R\$ 2,12
TOTAL:	R\$ 74,17

Selo Digital: 1484113C3000000026789125Q



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2HDL-N7NNU-RM29R-PWXZJ>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2HDL-N7NNU-RM29R-PWXZJ>

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO