

Valide aqui
este documento

matrícula

78.057

ficha

01

Diadema, 21 de outubro de 2019

M.66.979/AA071

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 98 (noventa e oito), localizado no 9º pavimento, do "EDIFÍCIO SKY", na Rua São Marcos nº 80, no Jardim Pitangueiras, neste município e comarca, com área real privativa de 51,000m², a área real comum 31,953m² (24,497m² coberta + 7,456m² descoberta), incluindo uma vaga indeterminada na garagem da Ala Residencial do condomínio, sujeita ao auxílio de manobrista, e a área real total de 82,953m², cabendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003690 e a fração ideal de 0,3690% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 4100400100 e 4100401600.

PROPRIETÁRIA: TOTUS SKY SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 29.216.549/0001-08, com sede na Rua Além Mar, nº 43, sala 05, Campo Belo, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 66.979 e R.03/66.979, de 21.10.2019 (incorporação), deste Registro.

Selo digital.1198003110165417CSQJLL19W

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.01 – Em 21 de outubro de 2019.

Averba-se, nesta data, a abertura desta ficha complementar para o imóvel acima descrito, em fase de construção, no s termos do item 226.1, Seção VIII, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Selo digital.1198003310165417CYJ172195

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

AV.02 – Em 21 de outubro de 2019.

Averba-se que, conforme AV.04/66.979, de 21.10.2019, o empreendimento denominado "EDIFÍCIO SKY", ao qual pertence o imóvel desta matrícula, está submetido ao regime da "AFETAÇÃO", pelo qual o terreno do condomínio e as respectivas acessões, constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto no art. 31-A, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.

Selo digital.1198003310165417Q3MKFI197

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZAMY-KJ6BX-5AAWB-V6BPL>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na página 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

matrícula

78.057

ficha

01

verso

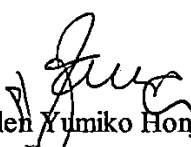
CNM:119800.2.0078057-63

AV.03 – Em 26 de janeiro de 2023.

Ref. prenotação nº 189.099, de 11 de janeiro de 2023.

Averba-se que, conforme AV.13 e R.14/66.979, de 26.01.2023, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação parcial de condomínio do empreendimento denominado "EDIFÍCIO SKY", passando esta ficha complementar a constituir a matrícula de número em epígrafe. (Microfilme nº 189.099).

Selo digital.1198003110189099FLJZXW23J


Ellen Yumiko Honji
Escrevente

AV.04 – Em 30 de agosto de 2023.

Ref. prenotação nº 194.264, de 31 de julho de 2023.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 19 de maio de 2023, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 4100409400, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2023063008125000, expedida em 30 de junho de 2023, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 194.264).

Selo digital.1198003310194264LXESH623D


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.05 – Em 30 de agosto de 2023.

Ref. prenotação nº 194.264, de 31 de julho de 2023.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor total de R\$ 349.589,66 (trezentos e quarenta e nove mil e quinhentos e oitenta e nove reais e sessenta e seis centavos), a **EDNA GENESIO DA SILVA YAMADA**, RG nº 17.712.467-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 116.474.138-18, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada na Avenida Cupece, nº 6.062, Ap. 122, Bloco 10, Cidade Ademar, São Paulo-SP. Está arquivada nesta Unidade Registral a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº B5AB.B23B.788D.E3AA, emitida em 03.05.2023, a qual abrange inclusive as contribuições sociais

Continua no verso. Digo, continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZAMY-KJ6BX-5AAWB-V6BPL>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0078057-63

matrícula

78.057

ficha

02

Diadema, 30 de agosto de 2023

previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Valor Venal: R\$ 238.868,11. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 247.381,84. (Microfilme nº 194.264).

Selo digital.1198003210194264BRVX0G237


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

R.06 – Em 30 de agosto de 2023.

Ref. prenotação nº 194.264, de 31 de julho de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.04 supra, a proprietária EDNA GENESIO DA SILVA YAMADA, qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede na Setor Bancário Sul, s/n, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 278.393,64 (duzentos e setenta e oito mil e trezentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos), a ser amortizada em 294 (duzentos e noventa e quatro) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC, com juros à taxa nominal de 9,5598% a.a. e efetiva de 9,9900% a.a. e as taxas de juros nominal de 0,7937% a.m. e efetiva de 0,7966% a.m., ou nominal de 9,3764% a.a. e efetiva de 9,7900% a.a. e as taxas de juros nominal de 0,7786% a.m. e efetiva de 0,7814% a.m., caso a devedora fiduciante se enquadre nas condições constantes no item "L" do quadro resumo, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 3.401,02 (três mil e quatrocentos e um reais e dois centavos), vencendo-se a primeira no dia 19 de junho de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança, constando do título outras cláusulas e condições, especialmente a cláusula 15 que estabelece o prazo de carência de **30 dias** para início do procedimento de intimação em caso de inadimplemento. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 350.000,00. (Microfilme nº 194.264).

Selo digital.1198003210194264UYP6NI237


Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

AV.07 – Em 30 de agosto de 2023.

Ref. prenotação nº 194.264, de 31 de julho de 2023.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na AV.04 supra, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2075152-4, série nº 0523, em São Paulo-SP, em 19 de maio de 2023, no

Continua no verso.

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0078057-63

matrícula

78.057

ficha

02

verso

valor de R\$ 278.393,64 (duzentos e setenta e oito mil e trezentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos), a qual representa integralmente o crédito objeto do R.06 supra. (Microfilme nº 194.264).

Selo digital.1198003310194264G6S3NW23F

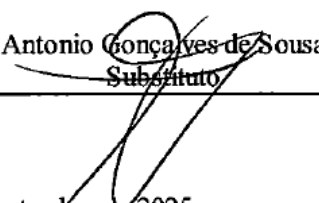

Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

AV.08 – Em 02 de janeiro de 2026.

Ref. prenotação nº 213.403, de 25 de setembro de 2025.

CANCELAMENTO: Averba-se, conforme Requerimentos, devidamente formalizados, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 25 de setembro e 22 de dezembro de 2025, o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito Imobiliário mencionada na AV.07 supra, nos termos do art. 24, da Lei nº 10.931/04. (Microfilme nº 213.403).

Selo digital.1198003310213403M4XD5X26I

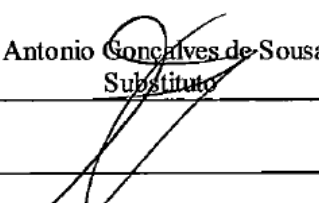

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.09 – Em 02 de janeiro de 2026 .

Ref. prenotação nº 213.403, de 25 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme requerimentos mencionados na averbação anterior, em face do inadimplemento da devedora fiduciante, EDNA GENESIO DA SILVA YAMADA, qualificada, que, intimada para pagamento e constituída em mora, deixou transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 361.714,09 (trezentos e sessenta e um mil e setecentos e quatorze reais e nove centavos). Valor Venal: R\$ 257.552,22. Valor utilizado como base de cálculo do ITBI: R\$ 361.714,09. (Microfilme nº 213.403).

Selo digital.11980033102134030J1MHW26C


Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZAMY-KJ6BX-5AAWB-V6BPL>

Continua na página 05



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

78057

Pág.: 05

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 02/01/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. 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 nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para sua validade ser conservado em meio eletrônico, e ter comprovadas sua autoridade e integridade. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 44,20
Ao Estado R\$ 12,56
A Cart. Serv. R\$ 8,60
Ao Reg. Civil R\$ 2,33
Ao Trib. de Jus. R\$ 3,03
Ao M.P..... R\$ 2,12
TOTAL R\$ 73,72

Certidão expedida às 09:15 horas do dia 06/01/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Protocolo nº.213.403

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C302134039CRWFH26L



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

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZAMY-KJ6BX-5AAWB-V6BPPL>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital