



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

Matrícula nº 57.949 - AP 24 BLOCO 22

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.445

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 03 de abril

de 2019

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 24, (em construção), localizado no 2º pavimento do Bloco 22, do empreendimento "CONQUISTA COTIA", sito na Rua Nelson Raineri, nº 702, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Área Privativa Coberta Edificada 42,690m²; Área Comum Coberta Edificada 5,334m²; Total da Área Edificada 48,024m²; Área Comum Descoberta 36,757m²; Área Total (construída + descoberta) 84,781m²; Fração Ideal de 0,0013880% no solo e nas outras partes do condomínio, com direito a uso de uma vaga de garagem descoberta no estacionamento; Confronta pela Frente: Com área externa do condomínio, Confronta pelo Fundo: Com a unidade final 3, Confronta pelo Lado Direito: Com hall, caixa de escadas, e Confronta pelo Lado Esquerdo: Com área externa do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23161.32.75.0001.00.000.(área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.16 em 02/01/2018 (aquisição), R.18 em 15/01/2018 (incorporação), todos da M-57.949 deste Registro.

PROPRIETÁRIA: CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.738.688/0001-03, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG.

A escrevente autorizada  Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

Prenotado sob nº 295.651 em 22/03/2019

D.Nihil

Selo digital: 1199173E10000000050894195

Prenotado sob nº 295.651 em 22/03/2019.

Av.01 em 03 de abril de 2019. -

ÔNUS

Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a fração ideal do terreno correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), existe o seguinte ônus: primeira e especial HIPOTECA, transferível à terceiros, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 9.000.000,00, conforme R.22/M.57.949 desta Serventia.

continua no verso

MOD. 10

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

matrícula
139.445

ficha
01
verso

A escrevente autorizada  Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

D.Nihil

Selo digital: 1199173E10000000050895193

Prenotado sob nº 295.651 em 22/03/2019.

Av.02 em 03 de abril de 2019. -

CANCELAMENTO

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na AV.01** desta, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 32.142,85.

A escrevente autorizada  Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

D.R\$ 107,03 (50%)

Selo digital: 119917331000000005089619N

Prenotado sob nº 295.651 em 22/03/2019

R.03 em 03 de abril de 2019. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 15 de março de 2019, em São Paulo-SP, a proprietária CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0013880%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **JOÃO MARCO GONCALVES**, brasileiro, solteiro, maior, analista de suporte, RG nº 1592971091-SSP/SP, CPF/MF nº 148.604.117-57, residente e domiciliado na Avenida Edir Ajala de Oliveira, nº 136, casa 02, Jardim Santa Rita, na cidade de Itapevi-SP, pelo valor de R\$ 20.061,80. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 191.000,00, sendo: R\$ 32.334,76 valor dos recursos próprios; R\$ 4.598,24 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 1.267,00 valor desconto complemento concedido

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.445

ficha

02

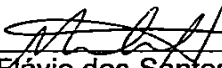
SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 03 de abril de 2019

Matrícula nº 57.949 - AP 24 BLOCO 22

pelo FGTS; e R\$ 152.800,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

A escrevente autorizada  Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

D.R\$ 279,81 (50%)

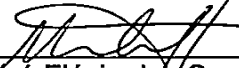
Selo digital: 119917321000000005089719N

Prenotado sob nº 295.651 em 22/03/2019.

R.04 em 03 de abril de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário JOÃO MARCO GONCALVES, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,0013880%** do terreno, correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 152.800,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 6,5000% e efetiva 6,6971%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 15/04/2019; valor do encargo inicial total: R\$ 992,36; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 191.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

A escrevente autorizada  Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

D.R\$ 484,35 (50%)

Selo digital: 119917321000000005089819L

Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.

AV.05, em 23 de dezembro de 2020.

DA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA: (Artigo 213, inciso I, letra "a", Lei Federal 6015/1973).

continua no verso

MOD. 10

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

matrícula

139.445

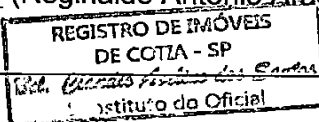
ficha

02

verso

Nos termos de **requerimentos** firmados em Cotia, SP, em 23/11/2020 e 15/10/2020, de **instrumento particular** de instituição e especificação de condomínio edilício, firmado em Cotia, SP, em 15/10/2020, de **quadros de áreas NBR – 12721, arquivados neste Ofício**, junto ao processo de incorporação imobiliária do **CONDOMÍNIO CONQUISTA COTIA**, e demais documentos **pertinentes**, **procede-se** esta averbação para constar que, **todas as frações ideais de terreno e demais partes comuns de cada uma das 720 futuras unidades autônomas designadas apartamentos e de cada uma das 05 vagas de garagem autônomas, são expressas sem o símbolo de porcentagem (%) e sim expressos em números decimais, totalizando a soma de todas as suas frações ideais de terreno em um inteiro, conforme quadro auxiliar – áreas cobertas e descobertas, dos autos de processo arquivado, e não como por um lapso de transposição de dados constou do registro de incorporação imobiliária objeto do R.18/57.949 e desta ficha complementar.**

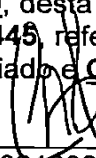
O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E10000000212323209

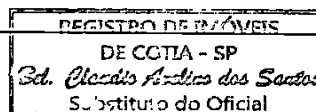


Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
AV.06, em 23 de dezembro de 2020.

DA CONSOLIDAÇÃO EM MATRÍCULA:

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO "CONQUISTA COTIA"**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.30** e **R.31**, ambos da **MATRÍCULA 57.949**, desta data, esta **ficha complementar** passou a constituir a **MATRÍCULA: 139.445**, referindo-se a **unidade autônoma designada APARTAMENTO** nesta já noticiada e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E10000000212324207



Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
R.07, em 23 de dezembro de 2020.

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

continua na ficha 3





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.445

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

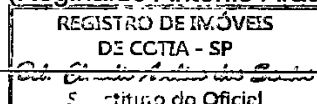
de

Nos termos de **requerimentos** firmados em Cotia, SP, em 23/11/2020 e 15/10/2020, de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edifício e de atribuições de unidades autônomas, firmado em **Cotia, SP**, em 15/10/2020, e *demais documentos pertinentes*, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI ATRIBUÍDO** a **JOÃO MARCO GONCALVES**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 170.938,20**. (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado,

Selo digital: 119917321000000021232620R

(Reginaldo Antônio Araújo).



Prenotado sob nº 361.711, em 10/03/2023.

AV.08, em 16 de janeiro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 640315/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23161.53.67.0693.00.000**.

Escrevente autorizado,

Selo digital: 119917331000000071798225V

Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Prenotado sob nº 361.711, em 10/03/2023.

AV.09, em 16 de janeiro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 19 de dezembro de 2024, em Florianópolis-SC (Protocolo eletrônico: IN00924861C), 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 o devedor fiduciante **JOÃO MARCO GONÇALVES**, já qualificado, não atendeu 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\$198.826,59.

continua no verso

MOD. 10

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



onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

matrícula
139.445

ficha
03
verso

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000071798325T

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTSK2-WMWQX-9QVB5-WAFKR>

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 **139.445**, 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, 16 de janeiro de 2025.

Emolumentos:	R\$ 42,22
Estado:	R\$ 12,00
Sec. da Faz.:	R\$ 8,21
Reg. Civil:	R\$ 2,22
Trib. Justiça:	R\$ 2,90
ISS:	R\$ 2,22
Min. Público:	R\$ 2,03

TOTAL: R\$ 71,80

Protocolo N° 361711

Selo Digital: 1199173C3000000071815725J

