



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

156.027

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **9** de **Outubro** de **2023**

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º "504", Tipo "B", (em construção), 5º pavimento superior, do condomínio denominado "RESIDENCIAL ALPES CLUBE COTIA" situado na Rua dos Alpes, n.º 63, Bairro do Capuava, município e comarca de Cotia, SP, que assim se descreve: área privativa coberta edificada de 53,063m²; área comum coberta edificada de 10,469m²; totalizando 63,532m² de área construída; área descoberta privativa de 5,599m²; área descoberta comum de 69,083m²; totalizando a área construída + descoberta de 138,214m²; correspondendo uma fração ideal/coeficiente de proporcionalidade de 0,0072581510; participação do terreno em metros quadrados de 82,049m², com direito a uma vaga de uso comum e indeterminada, de carro ou motocicleta, a ser objeto de sorteio em assembleia.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23164.31.25.0191.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.06 (incorporação imobiliária) - matrícula n.º 109.826, feito em 01/10/2021, desta serventia.

PROPRIETÁRIA: ALPES CLUBE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 37.353.487/0001-04, NIRE/JUCESP n.º 35236061797, com sede na Rodovia Raposo Tavares, s/n.º, Km 22, Open Mall The Square, Bloco A, conj. 420, Lageadinho, Município de Cotia, SP.

A escrevente autorizada, Rosane (Rosane Aparecida Sereguin).

(Digitado por Vitor Senna Silveira Chaves).

Prenotado sob nº 372.522, em 04/10/2023.

Selo digital: 1199173E1000000056247423H

Prenotado sob nº 372.522, em 04/10/2023.

AV.01, em 09 de outubro de 2023.

TRANSPORTE DE HIPOTECA

Nos termos do R.12 da matrícula n.º 109.826, procede-se à esta averbação para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a **fração ideal de terreno correspondente à unidade autônoma** (em fase de construção) desta matrícula, existe o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA**, transferível à terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, no valor de **R\$ 17.450.000,00**, que recai sobre a fração ideal de 0,860795529 do terreno. (incluindo outras 111 futuras unidades

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YW34T-UJVAV-P2KPD-CN987>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YW34T-UJVAV-P2KPD-CN987>

matrícula

156.027

ficha

01

verso

autônomas).

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
(Digitado por Vitor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173E1000000056247523F

Prenotado sob nº 374.154, em 09/11/2023.
AV.02, em 14 de novembro de 2023.

CANCELAMENTO

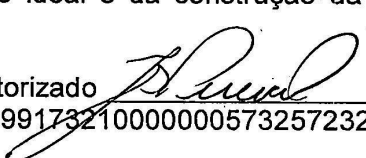
Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Hipoteca averbada sob o nº 01, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.**

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173310000000573256232

Prenotado sob nº 374.154, em 09/11/2023.
R.03, em 14 de novembro de 2023.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.1751156-5, firmado aos 11 de agosto de 2023, em Cotia-SP, a proprietária ALPES CLUBE EMPRENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de terreno**, correspondente a unidade residencial objeto desta matrícula (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **VINICIUS RIBEIRO DE MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público estadual, RG nº 48.347.345-5-SSP/SP, CPF nº 392.380.538-12, residente e domiciliado na Estrada da Capelinha, nº 08, Terras de São Felipe, Caucaia do Alto, Cotia-SP, pelo valor de R\$ 18.508,29. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 264.000,00.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000573257232

continua na ficha 2

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YW34T-UJVAV-P2KPD-CN987>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

156.027

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Prenotado sob nº 374.154, em 09/11/2023.
R.04, em 14 de novembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário VINICIUS RIBEIRO DE MORAES, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de terreno**, correspondente a unidade residencial objeto desta matrícula (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 183.908,14, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,1600% e efetiva 8,4722% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); origem dos recursos: FGTS/UNIÃO; prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 264.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado

Bel. José Flávio dos Santos Pereira

Selo digital: 1199173210000000573258230

Prenotado sob nº 395.917, em 29/01/2025.
AV.05, em 06 de março de 2025.

CONCLUSÃO DE EMPREENDIMENTO

Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL ALPES CLUBE COTIA"**, e registrada a instituição e especificação do condomínio edifício, tudo conforme AV.16 e R.17, ambos da matrícula n.º 109.826; e registrada a convenção condominial no Livro 3 - R.A. n.º 7.315, a **UNIDADE AUTÔNOMA designada "APARTAMENTO"**, em construção, **desta matrícula, encontra-se CONCLUÍDA.**

Escrevente autorizado,

Adriano Oliveira Freitas.

Selo digital: 1199173310000000073392525V

Prenotado sob nº 395.917, em 29/01/2025.
R.06, em 06 de março de 2025.

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/YW34T-UJAV-P2KPD-CN987>

matrícula	ficha
156.027	02
	verso

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

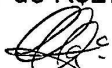
Nos termos do requerimento e do instrumento de instituição e especificação de condomínio, com atribuições de unidades autônomas, ambos firmados em Cotia-SP, aos 14 de janeiro de 2025, e demais documentos pertinentes, o **imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO** a **VINICIUS RIBEIRO DE MORAES**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 245.491,71** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002).

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.
Selo digital: 119917321000000073392625V

Prenotado sob nº 410.342, em 18/11/2025.
Protocolo ONR: IN01489401C
AV.07, em 26 de maio de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 08 de maio de 2026, 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 o devedor fiduciante **VINICIUS RIBEIRO DE MORAES**, 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\$273.782,16.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000875101268

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/YW34T-UJVAV-P2KPD-CN987>

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 **156.027**, 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, 26 de maio de 2026.

Emolumentos:	R\$ 45,88
Estado:	R\$ 13,04
Sec. da Faz.:	R\$ 8,92
Reg. Civil:	R\$ 2,41
Trib. Justiça:	R\$ 3,15
ISS:	R\$ 2,41
Min. Público:	R\$ 2,20

TOTAL: R\$ 78,01

Protocolo N° 410342

Selo Digital: 1199173C3000000087522626A

