



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2RJQ-WL49W-B7B8W-Y4ZS4>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

153.042

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 14 de Fevereiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º "548 C" (em construção), Tipo C, 4.º Pavimento, TORRE 5 – ROSA LILÁS, do empreendimento residencial denominado CONDOMÍNIO "JARDIM DAS ROSAS", situado na Rua Nelson Raineri, n.º 2.073, Bairro Recanto Vista Alegre - Lageado, Município e Comarca de Cotia - SP, que assim se descreve: área privativa de 46,900m², área de uso comum de 37,667m², área total de 84,567m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,005141 nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23161.21.30.0373.00.000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (incorporação imobiliária), em 15/07/2019, matrícula n.º 131.622, desta Serventia Extrajudicial.

PROPRIETÁRIA: JARDIM DAS ROSAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n.º 30.902.946/0001-04, NIRE: 35235295166, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 28, Conjunto 11, Vila Nova Conceição, em São Paulo - SP.

Escrevente autorizado,  Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Prenotado sob n.º 360.626, em 14/02/2023.
Selo digital: 1199173E10000000484339238

Prenotado sob n.º 360.626, em 14/02/2023.
AV.01, em 14 de fevereiro de 2023.

ÔNUS

Nos termos do R.10 da matrícula n.º 131.622, procede-se à presente para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a **fração ideal de terreno correspondente à unidade residencial objeto desta matrícula** (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 n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 26.075.000,00, (incluindo outras 189 futuras unidades autônomas).

Escrevente autorizado,  Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Selo digital: 1199173E1000000048434023P

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/T2RJQ-WL49W-B7B8W-Y4ZS4>

matrícula

153.042

ficha

01

verso

Prenotado sob nº 381.578, em 18/04/2024.
AV.02, em 24 de abril de 2024.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se à presente para constar que, conforme cláusula 1.5, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01** retro, tão somente com relação a futura unidade autônoma residencial objeto desta matrícula (Em fase de construção).

Escrevente autorizada,  Sophia Katyllin Alves de Oliveira.
Selo digital: 1199173310000000626424249

Prenotado sob nº 381.578, em 18/04/2024.
R.03, em 24 de abril de 2024.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº., firmado aos 12 de abril de 2024, em São Paulo-SP, a proprietária JARDIM DAS ROSAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de terreno correspondente à unidade residencial objeto desta matrícula** (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **CINTHYA VITORIA MARIA DE JESUS**, brasileira, solteira, tecnóloga, RG nº 55.387.705-7-SSP/SP, CPF nº 453.323.258-27, residente e domiciliada na Rua Assis Valente, nº 455, Parque Miran, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 45.241,81. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 289.000,00.

Escrevente autorizada,  Sophia Katyllin Alves de Oliveira.
Selo digital: 1199173210000000626425249

Prenotado sob nº 381.578, em 18/04/2024.
R.04, em 24 de abril de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária CINTHYA VITORIA MARIA DE JESUS, já qualificada, **alienou fiduciariamente a**

continua na ficha 2





Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

153.042

02

Cotia,

de

de

fração ideal de terreno correspondente à unidade residencial objeto desta matrícula (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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\$ 219.668,10, 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: 15 (quinze) 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\$ 289.000,00.

Escrevente autorizada,  Sophia Katyllin Alves de Oliveira.
Selo digital: 1199173210000000626426247

Prenotado sob nº 395.341, em 17/01/2025.
AV.05, em 03 de fevereiro de 2025.

CONCLUSÃO DE EMPREENDIMENTO.

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO "JARDIM DAS ROSAS"**, e **INSTITUÍDO** o respectivo condomínio, tudo conforme **AV.12** e **R.13**, ambos da **MATRÍCULA 131.622**, a **UNIDADE AUTÔNOMA designada "APARTAMENTO"**, em construção, desta matrícula, encontra-se **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173210000000723583255

Prenotado sob nº 395.341, em 17/01/2025.
R.06, em 03 de fevereiro de 2025.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos de requerimento integrante de instrumento particular digital de instituição e especificação de condomínio edilício, com atribuições de unidades autônomas, firmado em São Paulo, SP, em **16/01/2025**, e demais documentos pertinentes, **o imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO a CINTHYA VITORIA MARIA DE JESUS**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 243.758,19**

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2RJQ-WL49W-B7B8W-Y4ZS4>

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/T2RJQ-WL49W-B7B8W-Y4ZS4>

matrícula	ficha
153.042	02 verso

(Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Digitado por Vitor Senna Silveira Chaves.
Selo digital: 1199173210000000723584253

Prenotado sob nº 404.349, em 28/07/2025.
Protocolo ONR: IN01426596C
AV.07, em 27 de abril de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado e conforme certidão de nº 859134/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23161.21.30.0373.05.548**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000086489626E

Prenotado sob nº 404.349, em 28/07/2025.
Protocolo ONR: IN01426596C
AV.08, em 27 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 10 de abril 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 a devedora fiduciante **CINTHYA VITORIA MARIA DE JESUS**, já qualificada, 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\$297.236,88.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000086489726C





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2RJQ-WL49W-B7B8W-Y4ZS4>

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.

CERTIFICADO 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 **153.042**, 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. **CERTIFICADO** 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. CERTIFICADO 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, 27 de abril 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° 404349

Selo Digital: 1199173C3000000086504526G

