LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
136.500	01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 19 de dezembro de 2017

Matrícula nº 126.551- Ap.01- Bloco 04

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 01, (em construção) localizado no pavimento térreo do **BLOCO "04"** do condominio denominado **"RESIDENCIAL GRAND CLUB"**, situado na **Rua General Otaviano de Almeida, 785**, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: contendo sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, 02 (dois) dormitórios e banheiro, com a área privativa (principal) de **61,680 m2**; área privativa total de **61,680 m2**; área de uso comum de **58,516 m2**, área real total de **120,196 m2,** sendo destes 52,658 m2 em áreas edificadas/aprovadas e 117,825 m2 em áreas descobertas; correspondendo uma fração ideal de **0,0055500%** com referencia a propriedade do terreno, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada.-

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23164.11.81.0001.00.000 - área maior.-

REGISTRO ANTERIOR: R.02 e R.03/Mat.126.551 em 01/12/2016 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: GRAND CLUB INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.004.746/0001-67, com sede na Rua Padre João Manuel, 235 - 3º andar, conjunto 31, sala 5, Jardim Paulista, em São Paulo-SP.-

O escrevente autorizado Bel. Reinaldo da Silva Franca.
D.Nihil Protocolo: 277.204 -

R.01, em 19 de dezembro de 2017.--

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 10 de novembro de 2017, em Barueri-SP, a proprietaria GRAND CLUB INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0055500%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **RAFAEL MAIA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, analista de comercio exterior, RG nº 364288565-SSP/SP, CPF/MF nº 405.767.458-63, residente e domiciliado na Rua Marte, nº 429, Ap 53 To 13, Jardim Tupanci, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de R$ 23.864,28. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R$ 200.000,00, sendo: R$ 32.000,00 valor dos recursos próprios; R$ 12.510,00 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R$ 155.490,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do titulo.-

continua no verso

matrícula	ficha
136.500	01 verso

O escrevente autorizado _____ Bel. Reinaldo da Silva Franca.
D.R$ 264,41 (50%) Protocolo: 277.204

R.02, em 19 de dezembro de 2017.--

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário RAFAEL MAIA DA SILVA, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,0055500%** 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 3/4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R$ 155.490,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização: Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 10/12/2017; valor do encargo inicial total: R$ 1.160,97; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 221.000,0, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado _____ Bel. Reinaldo da Silva Franca.
D.R$ 498,27 (50%) Protocolo: 277.204

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (*Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*).
Av.03 em 20 de dezembro de 2019.-

Tendo sido averbada a construção do "***CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND CLUB***", e instituído o respectivo condomínio (**AV.10 e R.11 – M.126.551**), esta ficha passa a constituir a **matrícula nº** 136.500, referindo-se ao Apartamento nesta noticiado, **já concluído**.
O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
D.Nihil

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
136.500	02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 20 de Dezembro de 2019

Selo digital: 1199173E1000000011737419H

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (*Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*).
Av.04 em 20 de dezembro de 2019. -

ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO OFICIAL:

Nos termos do **instrumento particular** de instituição e especificação de condomínio edilício, datado de 21/08/2019, **instruído** de certidão informativa 189/2019, emitida em 11 de novembro de 2019, pela Municipalidade de Cotia, SP, e demais documentos pertinentes, **procede-se** esta averbação para constar que, **a numeração oficial do imóvel objeto desta matrícula**, foi alterada de número **785 para 1.025 do mesmo logradouro RUA GERALDO OTAVIANO DE ALMEIDA**.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
D.Nihil
Selo digital: 1199173E1000000011737519F

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (*Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*).
Av.05 em 20 de dezembro de 2019. -

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA: (*Artigo 213, inciso I, letra "a", Lei Federal 6015/1973*).
Nos termos do **instrumento particular** de instituição e especificação de condomínio edilício, datado de 21/08/2019, do projeto aprovado pela Municipalidade, dos **quadros de áreas NBR – 12721**, assinados pela **responsável técnica**, Engenheira Priscila Tebaldi - CREA 160618-SP, e demais

continua no verso

matrícula	ficha
136.500	02 verso

documentos pertinentes, apresentados e arquivados neste Ofício Imobiliário, **procede-se** esta averbação para constar que, a **fração ideal de terreno e nas demais partes comuns da unidade autônoma objeto desta matrícula é expressa sem o símbolo de porcentagem (%) e sim expressa em número decimal, em decorrência da soma de todas unidades autônomas do condomínio, perfazerem um inteiro, conforme quadro anexo auxiliar "I" – demonstrativo de áreas e frações ideais por unidades, de folhas 338/339 dos autos de incorporação imobiliária do Condomínio Residencial Grand Club**, e não como por um lapso de transposição de dados constou desta matrícula.
O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
D.Nihil
Selo digital: 1199173E10000000117376l9D

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (*Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*).
R.06 em 20 de dezembro de 2019. -

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos do **instrumento particular** de instituição e especificação de condomínio edilício, datado de 21/08/2019, e demais documentos pertinentes, **o imóvel objeto desta matrícula**, **FOI ATRIBUÍDO** ao (s) **adquirente** (s) **noticiado** (s) no **R. 01 desta matrícula**, pelo valor do constante do respectivo registro, sendo atribuído o valor de R$ 135.000,00, para simples cobrança dos emolumentos. (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
D.R$ 968,70
Selo digital: 1199173210000000117377l9Z

Prenotado sob nº 380.836, em 03/04/2024.
AV.07, em 13 de março de 2025.

continua na ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
136.500	03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 03 de abril de 2024 (protocolo eletrônico: PH000508865), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 3 Vara Oficio Civel do Foro Central da Comarca de Cotia; natureza do processo: execução civil; número de ordem: 10028354120218260152; tendo como exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL GRAND CLUB, procede-se a presente para constar que os direitos sobre o imóvel desta matricula pertencente a RAFAEL MAIA DA SILVA foram **penhorados**, para garantia da divida no valor de R$ 30.129,38, tendo sido nomeado fiel depositário: Rafael Maia da Silva, já qualificado.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000737433256

Prenotado sob nº 410.932, em 01/12/2025.
Protocolo ONR: IN01499011C
AV.08, em 17 de setembro de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 903901/2026 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 23164.11.81.0220.00.000**

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000911017 26C

Prenotado sob nº 410.932, em 01/12/2025.
Protocolo ONR: IN01499011C
AV.09, em 17 de setembro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 19 de junho de 2026, em Florianópolis-SC, com o fundamento no § 7° do artigo 26 da Lei n° 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

continua no verso

matrícula	ficha
136.500	03 verso

fiduciante RAFAEL MAIA DA SILVA, 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$234.772,86.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000091101826A

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 **136.500**, 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. 1° do Dec. Federal n° 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, 17 de setembro 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	Nº 410932

Selo Digital: 1199173C3000000091102926N

