



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

Matrícula nº 57.949 AP 33 BLOCO 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.088

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **17** de **abril** de **2020**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 33, (em construção), localizado no 3º pavimento do **Bloco 04**, do empreendimento "**CONQUISTA COTIA**", sito na **Rua Nelson Raineri, nº 702**, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Área Privativa Coberta Edificada **42,690 m²**; Área Comum Coberta Edificada **5,334 m²**; Total da Área Edificada **48,024 m²**; Área Comum Descoberta **36,757 m²**; Área Total (construída + descoberta) **84,781 m²**; 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.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23161.32.75.0001.00.000.(área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.16 em 02/01/2018 (aquisição), R.18 em 26/01/2018 (incorporação), todos da M-57.949 deste Registro.

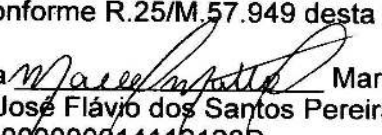
PROPRIETÁRIA: **CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 26.738.688/0001-03, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG.

A escrevente autorizada  Maryana Matos da Silva
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 1199173E1000000014112020F
Protocolo: 309.402 - 08/04/2020

Prenotado sob nº 309.402 em 08/04/2020.
Av.01 em 17 de abril de 2020. -

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\$10.413.777,31, conforme R.25/M.57.949 desta Serventia.

A escrevente autorizada  Maryana Matos da Silva
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 1199173E1000000014112120D

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/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

matrícula
139.088

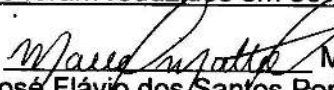
ficha
01

verso

Prenotado sob nº 309.402 em 08/04/2020.
Av.02 em 17 de abril de 2020. -

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\$52.068,88. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50% (SFH).-

A escrevente autorizada  Maryana Matos da Silva
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 119917331000000014112220X

Prenotado sob nº 309.402 em 08/04/2020
R.03 em 17 de abril de 2020. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0768847-0, firmado em 17/02/2020, 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), a **MARCOSUEL SANTANA DE SOUSA**, brasileiro, operador produção jr, RG nº 485929351-SSP/SP, CPF/MF nº 390.518.428-13, e seu cônjuge, **MARGARETE FERNANDES CARDOSO DE SOUSA**, brasileira, anfitrião de A&B, RG nº 42180208X-SSP/SP, CPF/MF nº 325.688.038-00, casados na comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cariocas, nº 10, A casa 3, Parque Suburbano, na cidade de Cotia-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\$ 51.465,03 valor dos recursos próprios; R\$ 4.668,59 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 2.535,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 132.331,38 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

Matrícula nº 57.949 AP 33 BLOCO 04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.088

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **17** de **abril** de **2020**

cláusulas e condições constantes do título.(50%)

A escrevente autorizada Maryana Matos da Silva Maryana Matos da Silva
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 119917321000000014112320X

Prenotado sob nº 309.402 em 08/04/2020

R.04 em 17 de abril de 2020. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário MARCOSUEL SANTANA DE SOUSA e seu cônjuge MARGARETE FERNANDES CARDOSO DE SOUSA, já qualificados, **alienaram 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 ECONOMICA 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\$ 132.331,38, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 6,5000%a.a. e efetiva 6,6971%a.a.; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 20/03/2020; valor do encargo inicial total: R\$ 864,53; origem dos recursos: FGTS; carência: 30 dias; 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.(50%) -

A escrevente autorizada Maryana Matos da Silva Maryana Matos da Silva
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 119917321000000014112420V

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).

Nos termos de **requerimentos** firmados em Cotia, SP, em 23/11/2020 e

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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

matrícula
139.088

ficha
02
verso

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: 1199173E10000000211253209

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: 139.088**, referindo-se a **unidade autônoma designada APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E10000000211254207

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

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos de **requerimentos** firmados em Cotia, SP, em 23/11/2020 e 15/10/2020, de instrumento particular de instituição e especificação de

continua na ficha 3

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/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.088

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

condomínio edilício 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 **MARCOSUEL SANTANA DE SOUSA** e seu cônjuge **MARGARETE FERNANDES CARDOSO DE SOUSA**, já qualificados, 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, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

Selo digital: 119917321000000021125520T

Prenotado sob nº 415.494, em 16/03/2026.

Protocolo ONR: IN01559437C

AV.08, em 30 de julho de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 907817/2026 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 **23161.53.38.0222.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Selo digital: 119917331000000089529226R

Prenotado sob nº 415.494, em 16/03/2026.

Protocolo ONR: IN01559437C

AV.09, em 30 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 13 de julho 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 **MARCOSUEL SANTANA DE SOUSA**, e seu cônjuge **MARGARETE FERNANDES CARDOSO DE SOUSA**, ambos já qualificados, não atenderam 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\$204.461,06.

continua no verso

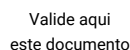
MOD. 10

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

[illegible]



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEF3-EJDFU-NLQRN-D9SVX>

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 **139.088**, 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, 30 de julho 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° 415494

Selo Digital: 1199173C3000000089535726Z

