CNM 119917.2.0139036-58

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
139.036	01

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

Cotia, **01** de **Abril** de **2020**

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 03,** (em construção), localizado no pavimento térreo do **Bloco 02**, 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 pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo)Selo Protocolo: 308.856 - 11/03/2020
digital: 1199173E1000000013913520Y

Prenotado sob nº 308.856 em 11/03/2020.
Av.01 em 01 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 pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo)
Selo digital: 1199173E1000000013913620W

continua no verso

MOD. 10

Matrícula nº 57.949 AP 03 BLOCO 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM 119917.2.0139036-58

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

matrícula **139.036** | ficha **01** verso

Prenotado sob nº 308.856 em 11/03/2020.
Av.02 em 01 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 pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo)
Selo digital: 1199173310000000139137 20G

Prenotado sob nº 308.856 em 11/03/2020
R.03 em 01 de abril de 2020. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública contrato nº8.7877.0732539-4, firmado em 12 de dezembro de 2019, em São Paulo-SP, a proprietaria 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 **VALDIR SPATAFORA DO VALE**, brasileiro, solteiro, maior auxiliar de escritório, RG nº 41259344-DETRAN/SP, CPF/MF nº 224.982.628-57, e **VITOR BARBOSA DO VALE**, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG nº 577274399-SSP/SP, CPF/MF nº 472.185.868-05, ambos residentes e domiciliados na Rua Guarubei, nº 96, cs 04, Vila Veloso, na cidade de Carapicuíba-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$ 42.274,27 valor dos recursos próprios; R$ 4.018,79 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R$ 2.535,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R$ 142.171,94 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

continua na ficha 2

CNM 119917.2.0139036-58

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 139.036 | ficha 02

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

Cotia, 01 de Abril de 2020

A escrevente autorizada Maryana Matos da Silva.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo)
Selo digital: 1199173210000000139138206

Prenotado sob nº 308.856 em 11/03/2020
R.04 em 01 de abril de 2020. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários VALDIR SPATAFORA DO VALE, e VITOR BARBOSA DO VALE, 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**, já qualificada, para garantia do mútuo no valor de R$ 142.171,94, 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: 14/01/2020; valor do encargo inicial total: R$ 929,27; 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. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50% (SFH).

A escrevente autorizada Maryana Matos da Silva.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo)
Selo digital: 1199173210000000139139206

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 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

continua no verso

MOD. 10

Matrícula nº 57.949 AP 03 BLOCO 02

CNM 119917.2.0139036-58

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: 1199173E10000000211094207

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

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E10000000211095205

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 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 **VALDIR SPATAFORA DO VALE**, e **VITOR**

continua na ficha 3

CNM 119917.2.0139036-58

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
139.036	03

Cotia, de de

BARBOSA DO VALE, *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: 1199173210000000021109620R

Prenotado sob nº 416.779, em 13/04/2026.
Protocolo ONR: IN01577485C
AV.08, em 04 de setembro de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 9260272026 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 23161.53.38.0066.00.000**

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000907523265

Prenotado sob nº 416.779, em 13/04/2026.
Protocolo ONR: IN01577485C
AV.09, em 04 de setembro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 24 de agosto 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 os devedores fiduciantes VALDIR SPATAFORA DO VALE, e VITOR BARBOSA DO VALE, 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.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

continua no verso

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
139.036	03 verso

Selo digital: 11991733100000009075242 63

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 **139.036**, 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, 04 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 416779

Selo Digital: 1199173C3000000090753626E



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQDX-KEQN4-9SF4Z-SWWUH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar