



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URXBN-PHACN-2N6G5-M2BHG>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

152.956

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 14 de Fevereiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º "342 A" (em construção), Tipo A, 4.º Pavimento, TORRE 3 – ROSA AZUL, 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 45,190m², área de uso comum de 37,106m², área total de 82,296 m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,004980 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, mf Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Prenotado sob n.º 360.626, em 14/02/2023.
Selo digital: 1199173E1000000048416723D

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, mf Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Selo digital: 1199173E1000000048416823B

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/URXBN-PHACN-2N6G5-M2BHG>

matrícula

152.956

ficha

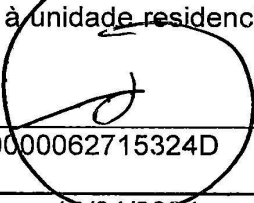
01

verso

Prenotado sob nº 381.560, em 18/04/2024.
AV.02, em 25 de abril de 2024.

CANCELAMENTO

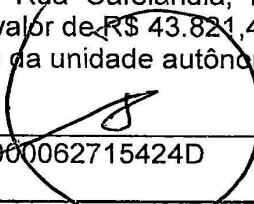
Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procedo à presente para constar que conforme cláusula 1.5, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 retro**, tão somente com relação a fração ideal de terreno correspondente à unidade residencial objeto desta matrícula (em fase de construção).

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917331000000062715324D

Prenotado sob nº 381.560, em 18/04/2024.
R.03, em 25 de abril de 2024.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.1945583-2, firmado aos 11 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 **LAIS DANTAS ARAUJO**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG nº 521665048-SSP/SP, CPF nº 478.500.548-30, residente e domiciliada na Rua Cafelandia, nº 416, Vila Engenho Novo, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de ~~R\$ 43.821,46~~. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 264.000,00.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917321000000062715424D

Prenotado sob nº 381.560, em 18/04/2024.
R.04, em 25 de abril de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária

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/URXBN-PHACN-2N6G5-M2BHG>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

152.956

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

LAIS DANTAS ARAÚJO, já qualificada, **alienou fiduciariamente a 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 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 207.925,91, 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\$ 281.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,

Selo digital: 119917321000000062715524B

Luciano Soares de Camargo.

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,

Selo digital: 119917321000000072341125I

(Reginaldo Antônio Araújo).

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 edifício, 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 LAIS DANTAS**

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/URXBN-PHACN-2N6G5-M2BHG>

matrícula	ficha
152.956	02
	verso

ARAUJO, já qualificada, pelo valor de **R\$ 220.178,54** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves.
Selo digital: 119917321000000072341225G

Prenotado sob nº 416.880, em 14/04/2026.
Protocolo ONR: IN01579217C
AV.07, em 28 de agosto de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 920483/2026 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 **23161.21.30.0373.03.342**.

Escrevente a _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 11991733100000000905146267

Prenotado sob nº 416.880, em 14/04/2026.
Protocolo ONR: IN01579217C
AV.08, em 28 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 12 de agosto 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 **LAIS DANTAS ARAUJO**, 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\$290.840,97**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URXBN-PHACN-2N6G5-M2BHG>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

152.956

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Selo digital: 1199173310000000905147265

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URXBN-PHACN-2N6G5-M2BHG>

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 **152.956**, 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, 28 de agosto 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° 416880

Selo Digital: 1199173C3000000090531126W

