



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6QG7-DL9VF-2N8B8-Y7ZQT>

Matrícula nº 126.131 AP 310 BLOCO 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.144

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

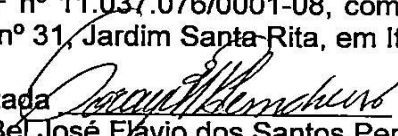
Cotia, **30** de **outubro** de **2019**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 310, (em construção), localizado no Pavimento Inferior 2 do BLOCO 01, do Condomínio "REALIZZA GRANJA VIANA II", situado na Rua José Menino, nº 1820, no Bairro Parque Rincão, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: a área privativa de **46,670m²**; área comum coberta padrão de **9,789m²**; área comum coberta padrão diferente de **4,984m²**; área comum descoberta proporcional de **44,448m²**; área de vaga de garagem comum indeterminada não proporcional (descoberta + coberta) de **11,50 m²**; área total comum **70,721m²**; área real total **117,391m²**; área construída e aprovada pela Prefeitura de **66,474m²**; área de terreno de **59,057395m²** correspondente a uma fração ideal de **1,03910623%**; com direito a uso de **uma 01 vaga de garagem** comum e indeterminada não proporcional (descoberta coberta).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.33.00.0730.00.000. (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.01 em 25/10/2016 (aquisição), R.02 em 04/12/2018 (incorporação), todos da M - 126.131 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: LAJ EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES - EIRELI, inscrita no CNPJ/MF nº 11.037.076/0001-08, com sede na Rua Professor Maria Zibina de Carvalho, nº 31, Jardim Santa Rita, em Itapevi/SP. -

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk Infanti.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

D. Nihil

Selo digital: 1199173E1000000010221419W

Protocolo: 303.504 - 16/10/2019

Prenotado sob nº 303.504 em 16/10/2019

R.01 em 30 de outubro de 2019. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 07 de outubro de 2019, em Cotia-SP, a proprietária LAJ EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES - EIRELI, já qualificada, **vendeu a fração ideal de 1,03910623%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **ROBERTO DE SENA**, brasileiro, divorciado, servidor público municipal, RG nº 226959764-SSP/SP, CPF/MF nº 146.098.988-02, residente e domiciliado na Rua Poti, nº 19, casa, Parque

continua no verso

MOD. 10



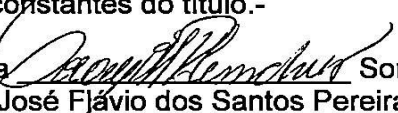
Valide aqui
este documento

matrícula
138.144

ficha
01

verso

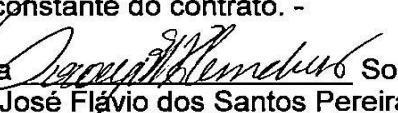
Pirajussara, na cidade de Embu das Artes-SP, pelo valor de R\$ 9.975,42. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 194.000,00, sendo: R\$ 36.265,00 valor dos recursos próprios; R\$ 2.535,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 155.200,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk Infanti.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.R\$ 230,15 (50%)
Selo digital: 119917321000000010221519I

Prenotado sob nº 303.504 em 16/10/2019
R.02 em 30 de outubro de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário ROBERTO DE SENA, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 1,03910623%** 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 e 4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 155.200,00, 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: 08/11/2019; valor do encargo inicial total: R\$ 1.067,29; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 194.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk Infanti.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.R\$ 484,35 (50%)
Selo digital: 119917321000000010221719E

Prenotado sob nº 311.282, em 18/06/2020.
AV.03, em 27 de julho de 2020.

DA TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA:

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6QG7-DL9VF-2N8B8-Y7ZQT>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6QG7-DL9VF-2N8B8-Y7ZQT>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.144

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **27** de **Julho** de **2020**

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REALIZZA GRANJA VIANA II**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.06** e **R.07**, ambos da **MATRÍCULA 126.131**, desta data, esta **ficha complementar** passou a constituir a **MATRÍCULA: 138.144**, referindo-se a **unidade autônoma** designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

Selo digital: 1199173E1000000016371020Y

Prenotado sob nº 311.282, em 18/06/2020.

R.04, em 27 de julho de 2020.

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos de **instrumento particular** de instituição e especificação de condomínio edifício, de **atribuições de unidades autônomas**, e de **requerimento**, firmados em **Cotia, SP**, em 14 de maio de 2020, e *demais documentos pertinentes*, o **imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO** a **ROBERTO DE SENA**, já *qualificado*, pelo valor de **R\$ 194.000,00**. (*Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002*).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

Selo digital: 119917321000000016371120K

Prenotado sob nº 401.487, em 30/05/2025.

Protocolo ONR: IN01391142C

AV.05, em 19 de janeiro de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 795230/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23162.33.10.0100.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Selo digital: 119917331000000083354626W

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

matrícula

138.144

ficha

02

verso

Prenotado sob nº 401.487, em 30/05/2025.

Protocolo ONR: IN01391142C

AV.06, em 19 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 12 de dezembro de 2025, 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 **ROBERTO DE SENA**, 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\$205.029,50.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000083354726U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6QG7-DL9VF-2N8B8-Y7ZQT>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6QG7-DL9VF-2N8B8-Y7ZQT>

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 **138.144**, 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, 19 de janeiro de 2026.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12

TOTAL: R\$ 75,17

Protocolo N° 401487

Selo Digital: 1199173C30000000833708268

