

matrícula

158.329

ficha

01

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 13 de agosto de 2021

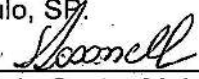
Matrícula nº 135.454 AP 314 TORRE B2

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 314 (em construção), Tipo C, 3º pavimento inferior, Torre B2, do condomínio denominado "RESIDENCIAL MONTE ALEGRE", sito na Rua Monte Alegre, nº 51, bairro do Pavoeiro, neste município e comarca de Cotia, SP, assim descrito: área privativa total de 58,530m²; área de uso comum total de 45,210m², dentre a qual 9,197m² correspondem à área comum construída e 11,500m² à área de vaga de garagem; área real total de 103,740m²; fração ideal de terreno de 46,6107m²; coeficiente de proporcionalidade 0,300714% e direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252.61.14.0308.00.000. (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M-135.454 em 30/03/2020 (incorporação), desta Serventia Imobiliária.

PROPRIETÁRIA: ZRRE-1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 20.130.223/0001-80, NIRE/JUCESP nº 3522833074-1, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 1º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.

Escrevente autorizada,  Rosane Aparecida Sereguin.

Digitado por Cleber Inacio de Castro Melo.

Prenotado sob nº 331.838, em 06/08/2021.

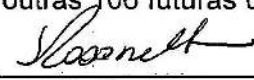
Selo digital: 1199173E10000000301790210

Prenotado sob nº 331.838, em 06/08/2021.

AV.01, em 13 de agosto de 2021.

ÔNUS

Nos termos do R.06 da matrícula nº 135.454, procede-se à esta para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a **fração ideal de terreno correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar** (em fase de construção), existe o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA**, transferível a terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, no valor de R\$ 13.130.696,67, (incluindo outras 106 futuras unidades autônomas).

Escrevente autorizada,  Rosane Aparecida Sereguin.

Digitado por Cleber Inacio de Castro Melo.

Selo digital: 1199173E1000000030179121Y

Continua no verso

matrícula

158.329

ficha

01

verso

Prenotado sob nº 342.682, em 24/02/2022.
AV.02, em 04 de março de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 retro**, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção).

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
Selo digital: 1199173310000000370944220

Prenotado sob nº 342.682, em 24/02/2022.
R.03, em 04 de março de 2022.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.7877.0154082-1, firmado aos 18 de fevereiro de 2022, em São Paulo-SP, a proprietária ZRRE-1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,300714** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **SIDNEI DE LIMA ALVES**, brasileiro, supervisor de interação com o cliente, RG nº 26.725.332-SSP/SP, CPF nº 277.074.368-65, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCIANA BARBOSA DE SOUSA LIMA**, brasileira, auxiliar administrativo, RG nº 42.746.128-5-SSP/SP, CPF nº 360.934.948-45, residentes e domiciliados na Avenida Mendes da Rocha, nº 236, casa 01, Jardim Brasil, Zona Norte, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 49.961,77. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 284.000,00, sendo R\$ 39.080,80 provenientes da conta vinculada do FGTS.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
Selo digital: 1199173210000000370945220

Prenotado sob nº 342.682, em 24/02/2022.
R.04, em 04 de março de 2022.

continua na ficha 2

matrícula
158.329ficha
02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários SIDNEI DE LIMA ALVES, e seu cônjuge LUCIANA BARBOSA DE SOUSA LIMA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,300714** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (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 04, Lote 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 215.198,76, que será paga no prazo de 360 meses; taxa balcão anual de juros: nominal 8.6395% e efetiva 8.9900% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); origem dos recursos: SBPE; enquadramento: SFH; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 284.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.

Selo digital: 119917321000000037094622Y

Prenotado sob nº 378.851, em 23/02/2024.
AV.05, em 04 de abril de 2024.

CORREÇÃO

Procede-se à presente, "ex officio", nos termos do artigo 213, inciso "I", alínea "a", da lei nº 6.015/73 e NBR arquivada nesta serventia (prenotação nº 307.707), para constar que a fração ideal mencionada nos registros 3 (venda e compra) e 4 (alienação fiduciária), em ambos, onde se lê: "0,300714", leia-se: **0,300714%**.

A escrevente autorizada, _____ (Rosane Aparecida Sereguin).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173E1000000061631824K

Prenotado sob nº 378.851, em 23/02/2024.
AV.06, em 04 de abril de 2024.

TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

continua no verso

matrícula

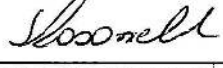
158.329

ficha

02

verso

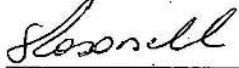
Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, firmado em São Paulo, SP, aos 23 de fevereiro de 2024, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio denominado "**RESIDENCIAL MONTE ALEGRE**", localizado na **Rua Monte Alegre, nº 51, Bairro do Pavoeiro (Campo das Burras), Cotia, SP**, objeto da AV.11 e do R.12, junto à matrícula nº 135.454, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº **158.329**, referindo-se ao **APARTAMENTO 314 - TORRE B2**, já concluída, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – R.A., sob nº **7.124**, nesta data, nesta serventia.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173310000000616319244

Prenotado sob nº 378.851, em 23/02/2024.
R.07, em 04 de abril de 2024.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado em 23 de fevereiro de 2024, em São Paulo, SP, fica atribuída a **SIDNEI DE LIMA ALVES e ao seu cônjuge, LUCIANA BARBOSA DE SOUSA LIMA**, a construção da unidade autônoma mencionada na averbação acima, pelo valor de **R\$ 234.038,23**.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 119917321000000061632024N

Prenotado sob nº 397.743, em 12/03/2025.
Protocolo ONR: IN01345937C
AV.08, em 23 de dezembro de 2025.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº

continua na ficha 3

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

158.329

03

Cotia,

de

de

23252.61.04.0164.00.000.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082691625S

Prenotado sob nº 397.743, em 12/03/2025.

Protocolo ONR: IN01345937C

AV.09, em 23 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 10 de novembro de 2025, na cidade de 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 os devedores fiduciantes **SIDNEI DE LIMA ALVES** e seu cônjuge **LUCIANA BARBOSA DE SOUSA LIMA**, 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\$ 299.184,80.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082691725Q

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 **158.329**, 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, 15 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° 397743

Selo Digital: 1199173C3000000082713325R

