

144.773

Cotia, 06 de novembro de 2019

Matrícula nº 130.823 AP 07 BLOCO 01

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 07, (em construção), localizado no pavimento térreo do Bloco 01, do empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ARARAS", sito na Rua Vereador Nelson Joaquim da Silva – Jabá, nº 315, Novo Lajeado, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: contem área total coberta edificada de 56,716m², sendo a área privativa coberta edificada de 48,090m² e a área comum coberta edificada de 8,626m²; a área comum não proporcional descoberta (vagas de garagem) de 17,800m², onde terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de garagem para automóveis de passeio, a área comum proporcional descoberta de 14,524m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 89,040m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,006419049%, equivalente a 43,400m², nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23161.12.55.0001.00.000.(área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.06/M-130.823 em 13/02/2019 (incorporação), deste Registro.

PROPRIETÁRIA: CP LAGEADO CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 25.115.146/0001-03, Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, sala 224, Bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.Nihil

Prenotado sob o nº 303.881, em 24/10/2019.

Selo digital: 1199173E1000000010383019P

Prenotado sob nº 303.881 em 24/10/2019.

Av.01 em 06 de novembro de 2019. -

ÔNUS

Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento do 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 do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no

continua no verso

matrícula
144.773

ficha
01
verso

Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 12.500.000,00, conforme R.09/M.130.823 desta Serventia.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).

D.Nihil

Selo digital: 1199173E1000000010383119N

Prenotado sob nº 303.881 em 24/10/2019.

Av.02 em 06 de novembro de 2019. -

CANCELAMENTO

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.09**, tão somente com relação à futura unidade autônoma desta ficha complementar (em fase de construção). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 142.201.83.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).

D.R\$ 131,40 (50%)

Selo digital: 1199173310000000103832197

Prenotado sob nº 303.881 em 24/10/2019

R.03 em 06 de novembro de 2019. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 20 de setembro de 2019, em Carapicuíba-SP, a proprietária CP LAGEADO CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,006419049%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **CATIA DE FRANCA FERREIRA**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG nº 461591042-SSP/SP, CPF/MF nº 404.386.828-66, residente e domiciliada na Rua Sebastião Mamede, nº 110, Ap. 13 B, Conjunto Habitacional - Setor D, na cidade de Itapevi-SP, pelo valor de R\$ 14.815,16. Consta do título que o valor da

continua na ficha 2

144.773

02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 06 de novembro de 2019

fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 185.000,00, sendo: R\$ 72.883,23 valor dos recursos próprios; R\$ 3.654,04 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 20.120,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 88.342,73 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.R\$ 279,81 (50%)
Selo digital: 1199173210000000103833197

Prenotado sob nº 303.881 em 24/10/2019
R.04 em 06 de novembro de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária CATIA DE FRANCA FERREIRA, já qualificada, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,006419049%** do terreno, correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 88.342,73**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,00% e efetiva 5,1161%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 20 de outubro de 2019; valor do encargo inicial total: R\$ 508,77; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 185.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.R\$ 398,28 (50%)
Selo digital: 1199173210000000103834195

Prenotado sob nº 327.065, em 20/05/2021.
AV.05, em 15 de junho de 2021.

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA: (Artigo 213, inciso I, letra "a", Lei Federal

continua no verso

matrícula

144.773

ficha

02

verso

6015/1973).

Nos termos de requerimentos, **instruídos** de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edifício, firmados em Cotia, SP, em 17/05/2021, do projeto aprovado pela Municipalidade, dos **quadros de áreas NBR – 12721**, e demais documentos pertinentes, apresentados, arquivados e digitalizados neste *Ofício Imobiliário*, procede-se esta averbação para constar que, as **frações ideais de terreno e das partes comuns de cada uma das 156 unidades autônomas do CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL DAS ARARAS,” são expressas sem o símbolo de porcentagem (%) e sim expressas em números decimais, totalizando a soma de todas as suas frações ideais de terreno em um inteiro, e não como por um lapso de transposição de dados constou do registro de incorporação imobiliária do referido-condomínio.**

Escrevente autorizado _____ Reginaldo Antônio Araújo.
Digitador por Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173E10000000277120210

Prenotado sob nº 327.065, em 20/05/2021.
AV.06, em 15 de junho de 2021.

TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA:

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL DAS ARARAS”**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.12** e **R.13**, ambos da **MATRÍCULA 130.823**, nesta data, esta **FICHA COMPLEMENTAR** passou a constituir a **MATRÍCULA: 144.773**, referindo-se a unidade autônoma designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

Escrevente autorizado _____ Reginaldo Antônio Araújo.
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173310000000277122211

Prenotado sob nº 327.065, em 20/05/2021.
R.07, em 15 de junho de 2021.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

continua na ficha 3

matrícula

144.773

ficha

03

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Nos termos de requerimentos, **instruídos** de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edifício, firmados em Cotia, SP, em 17/05/2021, e demais documentos pertinentes, **o imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO** a **CATIA DE FRANCA FERREIRA**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 170.184,84**. (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

Escrevente autorizado _____ Reginaldo Antônio Araújo.

Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.

Selo digital: 119917321000000027712421G

Prenotado sob nº 411.453, em 11/12/2025.

Protocolo ONR: IN01505067C

AV.08, em 06 de abril de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 841807/2026 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 **23161.12.70.0161.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Selo digital: 119917331000000085755026Z

Prenotado sob nº 411.453, em 11/12/2025.

Protocolo ONR: IN01505067C

AV.09, em 06 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 10 de março 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 **CATIA DE FRANCA FERREIRA**, 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

continua no verso

matrícula

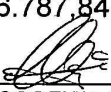
144.773

ficha

03

verso

consolidação o valor de R\$196.787,84.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000085755126X

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 **144.773**, 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, 06 de abril 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° 411453

Selo Digital: 1199173C30000000857881264

