



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.304

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 20 de agosto de 2020

Matrícula nº 57.949 AP 23 BLOCO 15

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 23, (em construção), localizado no 2º pavimento do Bloco 15, do empreendimento "CONQUISTA COTIA", sito na Rua Nelson Raineri, nº 702, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: área privativa coberta edificada 42,690m²; área comum coberta edificada 5,334m²; total da área Edificada 48,024m²; área comum descoberta 36,757m²; área total (construída + descoberta) 84,781m²; 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), ambos 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.

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Prenotado sob nº 312.899, em 27/07/2020.
Selo digital: 1199173E10000000172031207

Prenotado sob nº 312.899, em 27/07/2020.
AV.01, em 20 de agosto 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\$ 9.000.000,00, (incluindo outras 279 futuras unidades autônomas), conforme R.22/M.57.949 desta Serventia.

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Selo digital: 1199173E10000000172032205

Prenotado sob nº 312.899, em 27/07/2020.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YA8N-N3WJ5-JL68F-TQVDS>

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

139.304

ficha

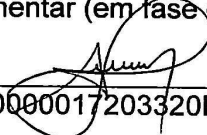
01

verso

AV.02, em 20 de agosto de 2020.

CANCELAMENTO

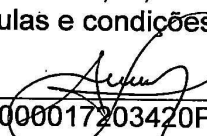
Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na AV.01** desta, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção).

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Selo digital: 119917331000000017203320P

Prenotado sob nº 312.899, em 27/07/2020.
R.03, em 20 de agosto de 2020.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0882468-8, firmado aos 10 de julho de 2020, em São Paulo-SP, (Protocolo eletrônico: AC000535009, data da Remessa 25/07/2020), a proprietária CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0013880%** do terreno, correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **RENATO RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, assistente de vendas, RG nº 282589624-SSP/SP, CPF/MF nº 271.045.358-45; e **RAFAELA ROCHA**, brasileira, solteira, maior, operadora comercial cartões, RG nº 48.537.690-8-SSP/SP, CPF/MF nº 386.241.558-94, residentes e domiciliados na Avenida Pedro Paulino, nº 380, Ap. 43B, Conj. Hab. Setor D, na cidade de Itapevi-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\$ 25.348,64, valor dos recursos próprios; R\$ 13.329,27, valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 2.535,00, valor desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 149.787,09, referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato. (50%).

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Selo digital: 119917321000000017203420P

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YA8N-N3WJ5-JL68F-TQVDS>



Valide aqui
este documento

LIVRO. N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.304

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

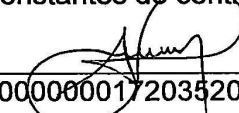
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 20 de agosto de 2020

Prenotado sob nº 312.899, em 27/07/2020.
R.04, em 20 de agosto de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários RÊNATO RODRIGUES DOS SANTOS e RAFAELA ROCHA, 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 ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 149.787,09**, 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: 15/08/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$ 985,70; origem dos recursos: FGTS/União; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 191.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. (50%).

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Selo digital: 119917321000000017203520N

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 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**

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YA8N-N3WJ5-JL68F-TQVDS>

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



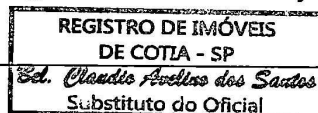
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YA8N-N3WJ5-JL68F-TQVDS>

matrícula	ficha
139.304	02
	verso

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: 1199173E1000000021189620N

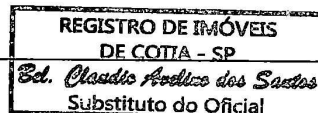


Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
AV.06, em 23 de dezembro de 2020.

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

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E1000000021189720L

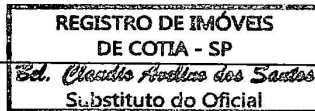


Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
R.07, em 23 de dezembro de 2020.

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 *demaís documentos pertinentes*, o **imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO a RENATO RODRIGUES DOS SANTOS e RAFAELA ROCHA, 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: 1199173210000000211898207



continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.304

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

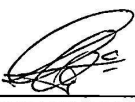
Prenotado sob nº 356.133, em 09/11/2022.

Protocolo ONR: IN00861801C

AV.08, em 23 de dezembro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 784421/2025 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 **23161.53.67.0270.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000826940251

Prenotado sob nº 356.133, em 09/11/2022.

Protocolo ONR: IN00861801C

AV.09, em 23 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 05 de novembro 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 os devedores fiduciários **RENATO RODRIGUES DOS SANTOS**, e seu cônjuge **RAFAELA ROCHA**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações 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\$201.696,39.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082694125Z

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YA8N-N3WJ5-JL68F-TQVDS>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YA8N-N3WJ5-JL68F-TQVDS>

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.

CERTIFICADO 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 **139.304**, 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. **CERTIFICADO** 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. CERTIFICADO 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, 23 de dezembro de 2025.

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° 356133

Selo Digital: 1199173C3000000082712725K

