



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.717

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **21** de **agosto** de **2018**

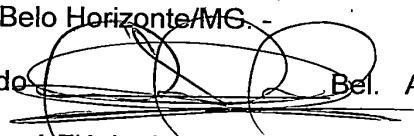
Matrícula nº 57.949 – AP 04 BLOCO 36

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 04, (em construção), localizado no pavimento térreo do **Bloco 36**, 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; Confronta pela Frente: Com área externa do condomínio; Confronta pelo Fundo: Com a unidade final 3; Confronta pelo Lado Direito: Com hall, caixa de escadas, e Confronta pelo Lado Esquerdo: Com área externa do condomínio.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23161.32.75.0001.00.000.(área maior) -

REGISTRO ANTERIOR: R.16 em 02/01/2018 (aquisição), R.18 em 15/01/2018 (incorporação), todos da M-57.949 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: **CAEIRAS 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. -

O escrevente autorizado  Bel. Alexandre Tavares dos Santos.

(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)

D.Nihil

Protocolo: 286.840 - 10/08/2018

Prenotado sob nº 286.840 em 10/08/2018.

Av.01 em 21 de agosto de 2018. -

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\$ 22.354.103,34, conforme R.21/M.57.949 desta Serventia.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCB7-94AR8-PZQR7-5PS8L>

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

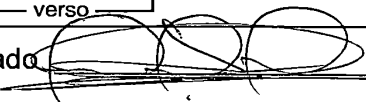


Valide aqui
este documento

matrícula
139.717

ficha
01

verso

O escrevente autorizado  Bel. Alexandre Tavares dos Santos.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.Nihil

Prenotado sob nº 286.840 em 10/08/2018.
Av.02 em 21 de agosto de 2018. -

CANCELAMENTO

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, **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). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 93.142,09.

O escrevente autorizado  Bel. Alexandre Tavares dos Santos.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.R\$ 115,49 (50%)

Prenotado sob nº 286.840 em 10/08/2018
R.03 em 21 de agosto de 2018. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 06 de julho de 2018, em São Paulo-SP, a proprietária CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0013880%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **GILMAR DOS ANJOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, almoxarife, RG nº 34082792-SSP/SP, CPF/MF nº 300.883.038-29, residente e domiciliado na Rua Suiça, nº 29, na cidade de Carapicuíba-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\$ 50.151,00 valor dos recursos próprios; R\$ 14.329,78 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 2.577,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 123.942,22 referente ao financiamento concedido,

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCB7-94AR8-PZQR7-5PS8L>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCB7-94AR8-PZQR7-5PS8L>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.717

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **21** de **agosto** de **2018**

pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado  Bel. Alexandre Tavares dos Santos.

(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.R\$ 271,06 (50%)

Prenotado sob nº 286.840 em 10/08/2018
R.04 em 21 de agosto de 2018. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário GILMAR DOS ANJOS SANTOS, já qualificado, **alienou 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\$ 123.942,22**, 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: 06/08/2018; valor do encargo inicial total: R\$ 811,58; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 191.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado  Bel. Alexandre Tavares dos Santos.

(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.R\$ 385,82 (50%)

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

continua no verso

MOD. 10

Matrícula nº 57.949 - AP 04 BLOCO 36



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCB7-94AR8-PZQR7-5PS8L>

matrícula

139.717

ficha

02

verso

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 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: 1199173E1000000021314020G

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE COTIA-SP
Marcos Rodrigues
Oficial Substituto

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

O escrevente autorizado, (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E1000000021314120E

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE COTIA-SP
Marcos Rodrigues
Oficial Substituto

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 *demais documentos pertinentes*, o **imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO** a **GILMAR DOS ANJOS SANTOS**, já qualificado,

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

139.717

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

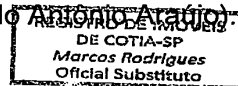
de

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: 1199173210000000213142200



Prenotado sob nº 366.301, em 02/06/2023.

Protocolo ONR: IN00974238C

AV.08, em 20 de agosto de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 721286/2025 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 **23161.53.39.0069.00.000.**

Escrevente autorizado,

Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Qualificado e digitado por Claudio Dierkison Mendes Bachiega

Selo digital: 119917331000000078560625P

Prenotado sob nº 366.301, em 02/06/2023.

Protocolo ONR: IN00974238C

AV.09, em 20 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 29 de julho 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 **GILMAR DOS ANJOS SANTOS**, 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\$200.856,95.

Escrevente autorizado,

Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Qualificado e digitado por Claudio Dierkison Mendes Bachiega

Selo digital: 119917331000000078560725N

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCB7-94AR8-PZQR7-5PS8L>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCB7-94AR8-PZQR7-5PS8L>

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 **139.717**, 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, 20 de agosto 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° 366301

Selo Digital: 1199173C3000000078573125A

