Valide aqui
este documento

Matrícula nº 57.949 AP 34 BLOCO 23

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 34,** (em construção), localizado no 3º pavimento do **Bloco 23**, do empreendimento **"CONQUISTA COTIA"**, sito na **Rua Nelson Raineri, nº 702**, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Área Privativa Coberta Edificada **42,690**m²; Área Comum Coberta Edificada **5,334**m²; Total da Área Edificada **48,024**m²; Área Comum Descoberta **36,757**m²; Área Total (construída + descoberta) **84,781**m²; 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 15/01/2018 (incorporação), todos 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.

A escrevente autorizada _____ Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado por Bel.José Flávio dos Santos Pereira)
D.Nihil
Selo digital: 1199173E10000000083706193
Protocolo: 300.409 - 01/08/2019

Prenotado sob nº 300.409 em 01/08/2019.
Av.01 em 13 de agosto de 2019. -

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, conforme R.22/M.57.949 desta Serventia.

A escrevente autorizada _____ Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado por Bel.José Flávio dos Santos Pereira)
D.Nihil
Selo digital: 1199173E10000000083707191

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZ722-8XFAP-WY2S2-2N5PD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 139.469 | ficha 01 verso

Prenotado sob nº 300.409 em 01/08/2019.
Av.02 em 13 de agosto de 2019. -

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$ 32.142,85.

A escrevente autorizada _____ Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado por Bel.José Flávio dos Santos Pereira)
D.R$ 107,03 (50%)
Selo digital: 1199173310000000008370819L

Prenotado sob nº 300.409 em 01/08/2019
R.03 em 13 de agosto de 2019. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 26 de julho de 2019, em São Paulo-SP, a proprietaria 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), à **DANIEL DOS SANTOS FREITAS,** brasileiro, solteiro, maior, vigilante, RG nº 333748979-SSP/SP, CPF/MF nº 318.090.428-36, residente e domiciliado na Rua dos Encanadores, nº 1420, Jardim Europa, na cidade de Vargem Grande Paulista-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$ 38.927,00 valor dos recursos próprios; R$ 17.831,05 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R$ 134.241,95 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

A escrevente autorizada _____ Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado por Bel.José Flávio dos Santos Pereira)

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZ722-8XFAP-WY2S2-2N5PD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

D.R$ 279,81 (50%)
Selo digital: 1199173210000000008370919L

Prenotado sob nº 300.409 em 01/08/2019
R.04 em 13 de agosto de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário DANIEL DOS SANTOS FREITAS, 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**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R$ 134.241,95, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600%a.a. e efetiva 7,9347%a.a.; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 01/09/2019; valor do encargo inicial total: R$ 1.006,91; 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. -

A escrevente autorizada Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado por Bel.José Flávio dos Santos Pereira)
D.R$ 484,35 (50%)
Selo digital: 1199173210000000083710192

ALIENAÇÃO

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**

continua no verso

Matrícula nº 57.949 AP 34 BLOCO 23

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZ722-8XFAP-WY2S2-2N5PD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
139.469	02 verso

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: 1199173E1000000021239620W

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

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E1000000021239720U

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 **DANIEL DOS SANTOS FREITAS,** *já qualificado,* 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: 1199173210000000021239820G

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZ722-8XFAP-WY2S2-2N5PD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Prenotado sob nº 369.043, em 28/07/2023.
AV.08, em 27 de janeiro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 642012/2025 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 23161.53.68.0645.00.000.**

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000072114325H

Prenotado sob nº 369.043, em 28/07/2023.
AV.09, em 27 de janeiro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 19 de dezembro de 2024, em Florianópolis-SC (Protocolo eletrônico: IN01009735C), com o fundamento no § 7° do artigo 26 da Lei n° 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 DANIEL DOS SANTOS FREITAS, 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$198.911,03.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000072114425F

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZ722-8XFAP-WY2S2-2N5PD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 **139.469**, 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. 1° do Dec. Federal n° 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, 28 de janeiro 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	Nº 369043

Selo Digital: 1199173C3000000072120825P

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZ722-8XFAP-WY2S2-2N5PD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar