LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
162.510	01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 07 de fevereiro de 2023

Matrícula nº 139.013 AP PI Nº 36 BLOCO 02

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º "PI36" (em construção), 3º subsolo, **BLOCO 02**, do condomínio residencial denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS TUCANOS"**, situado na **Rua Vereador Nelson Joaquim da Silva - Jabá, n.º 970, Novo Lageado**, município e comarca de **Cotia, SP**, que assim se descreve: área total coberta edificada de 69,469m², sendo a área privativa coberta edificada de 50,040m² e a área comum coberta edificada de 19,429m²; a área privativa descoberta de 5,370m²; a área comum descoberta de 16,439m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 91,278m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,005020062 nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio, tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e 01 (um) depósito localizado no seu respectivo pavimento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23161.12.55.0001.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (incorporação imobiliária), em 14/02/2022, matrícula n.º **139.013**, desta Serventia Extrajudicial.

PROPRIETÁRIA: SP LAGEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 33.708.647/0001-21, NIRE/JUCESP n.º 35235534624, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1800, conj. 11, Bairro Jardim América, São Paulo, SP.

O escrevente autorizado, _____ (Cleber Inácio de Castro Melo).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Prenotado sob nº 360.205, em 06/02/2023.
Selo digital: 1199173E1000000048168123G

Prenotado sob nº 360.205, em 06/02/2023.
AV.01, em 07 de fevereiro de 2023.

ÔNUS

Nos termos do R.05 da matrícula nº 139.013, procede-se à esta averbação 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 à terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R$ 23.453.166,00,

continua no verso

matrícula	ficha
162.510	01 verso

(incluindo outras 191 futuras unidades autônomas).

O escrevente autorizado, _____ (Cleber Inácio de Castro Melo).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173E1000000048168223E

Prenotado sob nº 391.686, em 01/11/2024.
AV.02, em 13 de novembro de 2024.

DA TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA.

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS TUCANOS**, e **INSTITUÍDO** o respectivo condomínio, tudo conforme **AV.08** e **R.09**, ambos da **MATRÍCULA 139.013**, desta data, esta **FICHA COMPLEMENTAR** passou a constituir a **MATRÍCULA: 162.510**, referindo-se à **UNIDADE AUTÔNOMA** designada **"APARTAMENTO"** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173310000000696142243

Prenotado sob nº 392.045, em 07/11/2024.
AV.03, em 14 de novembro de 2024.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se à presente para constar que, conforme clausula 1.1, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01** retro, tão somente com relação a futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (Em fase de construção).

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173310000000697177 24P

Prenotado sob nº 392.045, em 07/11/2024.
R.04, em 14 de novembro de 2024.

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
162.510	02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.7877.0316593-9, firmado aos 07 de novembro de 2024, em São Paulo-SP, a proprietária SP LAGEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,005020062** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **MARCOS VINICIUS FERREIRA COELHO,** brasileiro, motorista, RG nº 63848828X-SSP/SP, CPF nº 076.692.985-02, e seu cônjuge, **TAYNA FERREIRA SANTANA COELHO,** brasileira, chefe intermediária, RG nº 634746339-SSP/SP, CPF nº 485.320.898-44, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sena, nº 220, casa, Vale do Sol, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de R$ 5.742,95. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R$ 264.000,00, sendo R$ 7.040,27 provenientes da conta vinculada do FGTS.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000069717824P

Prenotado sob nº 392.045, em 07/11/2024.
R.05, em 14 de novembro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, os proprietários MARCOS VINICIUS FERREIRA COELHO, e seu cônjuge TAYNA FERREIRA SANTANA COELHO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,005020062** 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 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R$ 237.600,00, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros balcão: nominal 9.5598% e efetiva 9.9900% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação:15 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 264.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

continua no verso

matrícula	ficha
162.510	02 verso

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000069717924N

Prenotado sob nº 407.420, em 25/09/2025.
Protocolo ONR: IN01461464C
AV.06, em 30 de julho de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 903745/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob **nº 23161.14.07.0001.00.000.**

Escrevente autorizado, _____ Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Selo digital: 1199173310000000089528926E

Prenotado sob nº 407.420, em 25/09/2025.
Protocolo ONR: IN01461464C
AV.07, em 30 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 03 de julho de 2026, em Florianópolis-SC, 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 os devedores fiduciantes MARCOS VINICIUS FERREIRA COELHO, e seu cônjuge TAYNA FERREIRA SANTANA COELHO, ambos 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$270.686,59.

Escrevente autorizado, _____ Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Selo digital: 1199173310000000089529026V

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 **162.510**, 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, 30 de julho 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	Nº 407420

Selo Digital: 1199173C30000000895356261