



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

145.303

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 13 de fevereiro de 2019

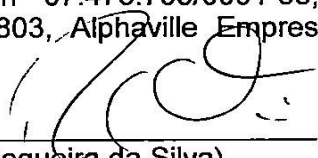
Matrícula nº 130.919 - AP 5021 TORRE 05

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 5021, (em construção), TIPO 1 - localizado no pavimento 2º da Torre 5, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK ECOVIDA**", sito na Estrada Francisca Manoel Oliveira, nº 145, cidade de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa (principal) de **45,400 m²**; área comum coberta de **8,313 m²**; total da área edificada de **53,713 m²**, área comum descoberta de **34,015 m²**; área construída total (coberta + descoberta) de **87,728 m²**, correspondendo uma fração ideal de terreno de **0,0025130%**, equivalente a parte do terreno ocupada pela edificação no solo de **66,082 m²**. Contendo: sala, cozinha, área de serviço, varanda, banheiro, e 02 dormitórios, de quem da respectiva porta de entrada da unidade autônoma olha para o seu interior, localiza-se na parte posterior/direita e confronta: pela frente com hall de circulação, poço de elevador e apartamentos finais 8; pelo lado esquerdo com áreas comuns do condomínio; pelo lado direito com apartamentos finais 2 e nos fundos com áreas comuns do condomínio; com direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento comum e indeterminada.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 13264.34.39.0001.00.000.(área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.02 em 07/12/2017 (incorporação) M-130.919 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.475.795/0001-33, com sede na Alameda Rio Negro, nº 877, conjunto 803, Alphaville Empresarial, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo-SP.

O escrevente autorizado  Rogério Scaccio de Oliveira

(Título digitado por André Nogueira da Silva)

Prenotado sob nº 293.831 em 01/02/2019.

D.Nihil

Selo digital: 1199173E1000000003900819H

Prenotado sob nº 293.831 em 01/02/2019.

Av.01 em 13 de fevereiro 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**

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

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



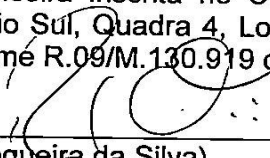
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

matrícula
145.303

ficha
01
verso

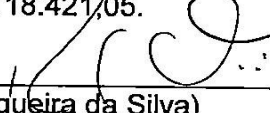
ficha complementar (em fase de construção), existe o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA**, transferível à terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 9.000.000,00, conforme R.09/M.130.919 desta Serventia. -

O escrevente autorizado  Rogério Scaccio de Oliveira
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.Nihil
Selo digital: 1199173E1000000003900919F

Prenotado sob nº 293.831 em 01/02/2019.
Av.02 em 13 de fevereiro 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.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\$ 118.421,05.

O escrevente autorizado  Rogério Scaccio de Oliveira
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 119,22 (50%)
Selo digital: 119917331000000003901019I

Prenotado sob nº 293.831 em 01/02/2019
R.03 em 13 de fevereiro de 2019. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 27 de dezembro de 2018, em Vargem Grande Paulista-SP, a proprietária ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **transmitiu a fração ideal de 0,0025130%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **FABIO ALVES DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 300502941-SSP/SP, CPF/MF nº 270.314.788-04,

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

145.303

02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 13 de fevereiro de 2019

residente e domiciliado na Avenida da Barra, nº 90, Carmo Messias, na cidade de Ibiuna-SP, pelo valor de R\$ 14.326,55. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 180.000,00, sendo: R\$ 41.976,00, valor dos recursos próprios; R\$ 1.624,00, valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 136.400,00, referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado Rogério Scaccio de Oliveira (Título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 279,81 (50%)
Selo digital: 1199173210000000039011191

Prenotado sob nº 293.831 em 01/02/2019
R.04 em 13 de fevereiro de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário FABIO ALVES DE FREITAS, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,0025130%** 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 na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 136.400,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,00% e efetiva 7,2290%; Sistema de Amortização: Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 25/01/2019; valor do encargo inicial total: R\$ 942,43; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 180.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado Rogério Scaccio de Oliveira (Título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 484,35 (50%)
Selo digital: 119917321000000003901219G

Prenotado sob nº 326.950, em 18/05/2021.
AV.05, em 02 de julho de 2021.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

Matrícula nº 130.919 - AP 5021 IURRE 05

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/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

matrícula	ficha
145.303	02
	verso

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA:

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 13 de abril de 2021, em Barueri, SP, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio **"RESIDENCIAL GOLDEN PARK ECOVIDA"**, localizado na **Estrada Francisca Manoel de Oliveira, nº 145, no bairro Jardim Portão Vermelho**, na cidade de Vargem Grande Paulista, objeto da AV 18 e do R 19 junto à matrícula nº 130.919, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir-se da matrícula nº **145.303**, referindo-se ao **APARTAMENTO 5021 – TORRE 05**, já concluído, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA., sob nº **6.674**.

Escrevente autorizada *Rosane* Rosane Aparecida Sereguin.
Digitado por Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Selo digital: 119917331000000028539921T

Prenotado sob nº 326.950, em 18/05/2021.
R.06, em 02 de julho de 2021.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 13 de abril de 2021, em Barueri, SP, fica atribuída a **FABIO ALVES DE FREITAS**, já qualificado, a construção do apartamento acima mencionado (Av. 05), pelo valor de R\$ 165.673,45.

Escrevente autorizada *Rosane* Rosane Aparecida Sereguin.
Digitado por Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Selo digital: 119917321000000028540021K

Prenotado sob nº 326.950, em 18/05/2021.
AV.07, em 02 de julho de 2021.

RETIFICAÇÃO

Procedo à presente, nos termos do artigo 213, Inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que na descrição deste imóvel, constante na abertura

continua na ficha 3

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/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

145.303

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

desta matrícula, fica excluído da fração ideal de terreno o símbolo de percentual ali aposto, conforme NBR arquivada nesta serventia e digitalizada sob nº 276.743, em razão da mesma ter sido calculada na forma decimal.

Escrevente autorizada Rosane Rosane Aparecida Sereguin.

Digitado por Marcos Antonio de Oliveira Junior.

Selo digital: 1199173E1000000028540121U

Prenotado sob nº 410.486, em 21/11/2025.

Protocolo ONR: IN01490862C

AV.08, em 06 de agosto de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de valor venal emitida no site da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista - SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13264.34.39.0001.05.015**.

Escrevente autorizado, Claudio Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Selo digital: 119917331000000089735426N

Prenotado sob nº 410.486, em 21/11/2025.

Protocolo ONR: IN01490862C

AV.09, em 06 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 17 de julho 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 o devedor fiduciante **FABIO ALVES DE 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\$192.685,81.

Escrevente autorizado, Claudio Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

continua no verso

MOD. 10

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/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

matrícula

145.303

ficha

03

verso

Selo digital: 119917331000000089735526L



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5NFK-2QE7R-BA62V-X2BYJ>

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 **145.303**, 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, 06 de agosto 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° 410486

Selo Digital: 1199173C30000000897372265

