LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
149.061	01

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

Cotia, 23 de agosto de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 23 (em construção), 2º pavimento, **BLOCO 01**, do condomínio denominado **"RESIDENCIAL CT COTIA II"**, sito à Avenida Doutor Odair Pacheco Pedroso, n.º 1.393, neste município e comarca de Cotia, SP, assim descrito: área privativa coberta do apartamento de 45,2470m², área privativa coberta do terraço de 1,7850m² e área comum coberta edificada de 5,9080m², totalizando a área edificada de 52,9400m², área privativa descoberta de garagem de 10,8862m² e área comum descoberta de 90,7891m², totalizando 154,6153m², correspondendo a este uma fração ideal de terreno de **0,002178817** e direito a 01 (uma) vaga de garagem livre, descoberta e indeterminada, localizada na área comum do condomínio.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: nº 23163.61.80.0001.00.000 e 23163.61.82.0001.00.000. (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 134.332, R.03 (incorporação), em 19/06/2019, desta Serventia Imobiliária.

PROPRIETÁRIA: **JARDIM DOS ALPES LAGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 30.121.286/0001-24, NIRE/JUCESP nº 35235221979, com sede na Rua Botucatu, nº 98, sala 3, Bairro Vila Clementino, São Paulo, SP.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Digitado por Cleber Inacio de Castro Melo.
Prenotado sob nº 332.329, em 16/08/2021.
Selo digital: 1199173E1000000030546721R

Prenotado sob nº 332.329, em 16/08/2021.
AV.01, em 23 de agosto de 2021.

ÔNUS

Nos termos do R.06 e AV.07 da matrícula nº 134.332, procede-se à esta 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/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, no valor de R$ 18.355.000,00, (incluindo outras 159 futuras unidades autônomas).

continua no verso

Matrícula nº 134.332 AP 23 BLOCO 01

matrícula	ficha
149.061	01 verso

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Digitado por Cleber Inacio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173E1000000030546821P

Prenotado sob nº 346.091, em 26/04/2022.
AV.02, em 02 de maio de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procedo à presente para constar que 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, _____ André Nogueira da Silva.
Selo digital: 1199173310000000390672223

Prenotado sob nº 346.091, em 26/04/2022.
R.03, em 02 de maio de 2022.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.1368634-4, firmado aos 18 de abril de 2022, em Cotia-SP, a proprietária JARDIM DOS ALPES LAGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,002178817** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **ADRIANO CONCEIÇÃO DA PAIXÃO**, brasileiro, supervisor, inspetor e agent de compras e vendas, RG nº 480688722-SSP/SP, CPF nº 407.969.808-96, e seu cônjuge **SUELEN SILVA DA PAIXÃO**, brasileira, administradora, RG nº 480439977-SSP/SP, CPF nº 407.253.098-06, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Rnh Maria Stuart, nº 26, casa 2, Vila Regina, na cidade de Embu das Artes-SP, pelo valor de R$20.676,94. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R$195.000,00, sendo R$5.594,68 provenientes da conta vinculada do FGTS.

continua na ficha 2

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
149.061	02

Cotia, de de

Escrevente autorizado, _____ André Nogueira da Silva.
Selo digital: 1199173210000000390673223

Prenotado sob nº 346.091, em 26/04/2022.
R.04, em 02 de maio de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários ADRIANO CONCEIÇÃO DA PAIXÃO, e seu cônjuge SUELEN SILVA DA PAIXÃO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,002178817** 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 e 4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R$146.339,06, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 6,5000% e efetiva 6,6971%; origem dos recursos: FGTS/União; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R$195.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, _____ André Nogueira da Silva.
Selo digital: 1199173210000000390674221

Prenotado sob nº 347.554, em 25/05/2022.
AV.05, em 22 de junho de 2022.

CADASTRO MUNICIPAL

Nos termos de **requerimento** firmado em **São Paulo, SP**, em **06/06/2022**, **instruído** de **certidão municipal** nº 223268/2022, emitida em 23/05/2022, *e demais documentos pertinentes*, **procede-se** esta averbação para constar que, o **imóvel objeto desta matrícula**, atualmente, encontra-se **cadastrado** na Municipalidade de **Cotia, SP**, sob nº **23163.61.85.0001.00.000**.

O escrevente autorizado, _____ (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173310000000407739221

Prenotado sob nº 347.554, em 25/05/2022.

continua no verso

Matrícula nº 134.332 AP 23 BLOCO 01

matrícula	ficha
149.061	02 verso

AV.06, em 22 de junho de 2022.

TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do condomínio **"RESIDENCIAL CT COTIA II"**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.12** e **R.13**, ambos da **MATRÍCULA 134.332**, desta data, esta **ficha complementar** passou a constituir a **MATRÍCULA: 149.061**, referindo-se à **unidade autônoma** designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, _____ (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173210000000040774022K

Prenotado sob nº 347.554, em 25/05/2022.
R.07, em 22 de junho de 2022.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos de **requerimento** de atribuições de unidades autônomas, **instruído** de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edilício, firmados em **São Paulo, SP**, em **06/06/2022**, *e demais documentos pertinentes*, **o imóvel objeto desta matrícula**, **FOI ATRIBUÍDO** à **ADRIANO CONCEIÇÃO DA PAIXÃO,** e seu cônjuge **SUELEN SILVA DA PAIXÃO,** já qualificados, pelo valor de **R$ 174.323,06.** (*Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002*).

O escrevente autorizado, _____ (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173210000000407741221

Prenotado sob nº 421.715, em 23/07/2026.
Protocolo ONR: IN01650179C
AV.08, em 07 de outubro de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado e conforme certidão de nº 943098/2026 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 23163.61.81.0011.00.000.**

continua na ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
149.061	03

Cotia, de de

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Digitado por Andrelina de Jesus Mendes Andrade.
Selo digital: 1199173310000000091679626N

Prenotado sob nº 421.715, em 23/07/2026.
Protocolo ONR: IN01650179C
AV.09, em 07 de outubro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 16 de setembro 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 ADRIANO CONCEIÇÃO DA PAIXÃO, e seu cônjuge SUELEN DA SILVA PAIXÃO, 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$ 207.024,92.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Digitado por Andrelina de Jesus Mendes Andrade.
Selo digital: <selodigitalR

MOD. 10

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 **149.061**, 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, 07 de outubro 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 421715

Selo Digital: 1199173C3000000091736026P

