



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.160

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMOVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **27** de **Julho** de **2020**

IMÓVEL: Unidade autônoma designada **APARTAMENTO Nº 602**, localizado no primeiro pavimento do **BLOCO 01** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REALIZZA GRANJA VIANA II**, situado neste município e comarca de **Cotia, SP**, na **Rua José Menino, 1.820**, no loteamento Parque Rincão, Gleba 2, localizado no Km 30 da Via Raposo Tavares, com destinação **residencial**, assim descrito: Composto por cozinha, salas de estar e jantar, banheiro, dois dormitórios e área de serviço, que possui a área privativa de **46,380m²**; área comum coberta padrão de **9,735m²**; área comum coberta padrão diferente de **4,957m²**; área comum descoberta proporcional de **44,201m²**; área de vaga de garagem comum indeterminada não proporcional (descoberta + coberta) de **11,50 m²**; área total comum **70,393m²**; área real total **116,773m²**; área construída e aprovada pela Prefeitura de **66,103m²**; área de terreno de **58,730675m²** correspondente a uma fração ideal de **1,03335765%**. Confrontando de quem da frente da porta de entrada do apartamento olha para seu interior, de frente com hall de circulação interno do bloco e caixa de elevador; do lado direito com apartamento final "3" e área comum; do lado esquerdo com apartamento final "1" e área comum; e nos fundos com a área comum. Com **direito ao uso de uma vaga de garagem comum indeterminada não proporcional (descoberta + coberta)**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: **23162.33.00.0730.00.000.** (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula **126.131** – R.01 de **25/10/2016** (Aquisição), R.07, desta data (Instituição e Especificação de Condomínio Edifício), e Convenção de Condomínio registrada sob nº R. **6.547**, no livro 3 – Registro Auxiliar, deste Ofício Imobiliário.

PROPRIETÁRIA: **LAJ EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES - EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF **11.037.076/0001-08**, com sede na Alameda Andorinha, 743, Residencial Morada dos Pássaros, em **Barueri, SP**.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

Prenotado sob nº **311.282**, em **18/06/2020**.

Selo digital: **1199173E1000000016373920E**

Prenotado sob nº **311.282**, em **18/06/2020**.

AV.01, em **27 de julho de 2020**.

TRANSPORTE DE HIPOTECA:

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UH5A3-TCREH-QA2LJ-ZRFTW>

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/UH5A3-TCREH-QA2LJ-ZRFTW>

matrícula

138.160

ficha

01

verso

Procede-se esta averbação para constar que, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, encontra-se gravada em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível à terceiros, "conforme **R.04/126.131**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de **R\$ 3.360.000,00**, para a construção do Empreendimento Imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REALIZZA GRANJA VIANA II**, sendo: prazo total: construção/legalização: 22 meses; amortização: 12 meses; taxa de juros ao ano: nominal 8.0000% e efetiva 8.3000%; sistema de amortização constante: SAC; origem dos recursos: FGTS/PMCMV; valor da garantia hipotecária: R\$ 4.368.000,00, *tudo nos termos sob as cláusulas e condições constantes do contrato*.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E1000000016374120T

Prenotado sob nº 320.812, em 13/01/2021.
AV.02, em 22 de janeiro de 2021.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta**.

Escrevente autorizada, _____ Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917331000000022706821E

Prenotado sob nº 320.812, em 13/01/2021.
R.03, em 22 de janeiro de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.1037807-0, firmado aos 30 de dezembro de 2020, em Cotia - SP, a proprietária LAJ EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES - EIRELI, já qualificada, **transmitiu o imóvel desta matrícula a VANIA LIMA AMARAL**, brasileira, solteira, maior, confeiteira, RG nº 291497937-SSP/SP, CPF/MF nº

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UH5A3-TCREH-QA2LJ-ZRFTW>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.160

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

272.793.688-59, residente e domiciliada na Rua Quintino Bocaiuva, nº 198, Parque Imperial, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de R\$ 172.500,00, sendo: R\$ 40.908,24 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 131.591,76 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato

Escrevente autorizada,  Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917321000000022706921E

Prenotado sob nº 320.812, em 13/01/2021.
R.04, em 22 de janeiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária VANIA LIMA AMARAL, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONOMICA 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\$ 131.591,76, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização: Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 20/01/2021; valor do encargo inicial total: R\$ 1.020,21; origem dos recursos: FGTS/União; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 193.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizada,  Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917321000000022707021V

Prenotado sob nº 320.812, em 13/01/2021.
AV.05, em 22 de janeiro de 2021.

RETIFICAÇÃO

Procedo a presente "ex-officio", nos termos do artigo 213, Inciso "I", da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar que a Av.02, R.03 e R.04 objetos desta matrícula, foram subscritos nesta data pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo.

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/UH5A3-TCREH-QA2LJ-ZRFTW>

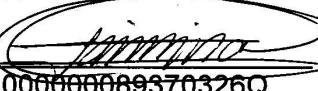
matrícula	ficha
138.160	02 verso

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173E1000000022722T216

Prenotado sob nº 414.836, em 02/03/2026.
Protocolo ONR: IN01549732C
AV.06, em 27 de julho de 2026.

CADASTRO

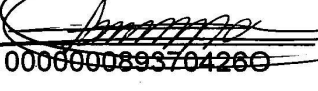
Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 905382/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23162.33.10.0184.00.000**.

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Selo digital: 119917331000000089370326Q

Prenotado sob nº 414.836, em 02/03/2026.
Protocolo ONR: IN01549732C
AV.07, em 27 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 24 de junho 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 a devedora fiduciante **VANIA LIMA AMARAL** já qualificada, 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\$ 205.898,53.

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Selo digital: 119917331000000089370426Q



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UH5A3-TCREH-QA2LJ-ZRFTW>

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 **138.160**, 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, 27 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 N° 414836

Selo Digital: 1199173C30000000893733263

