



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

153.205

01

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 25 de janeiro de 2021

Matrícula nº 133.353 CASA 60 TIPO A

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA CASA nº "60" - TIPO "A" (em construção), do condomínio "SINDONA PARQUE", situado na **Rua das Morangueiras, n.º 250, neste Município e Comarca de Cotia-SP**, assim descrito e caracterizado: área privativa coberta edificada de **67,180m²**; área comum coberta edificada de **1,7525m²**; totalizando **68,9325m²** de área construída; área privativa descoberta (área de serviço e varanda) de **10,150m²**; área descoberta (vaga acessória) de **21,400m²**; área descoberta comum de **89,7045m²**; totalizando a área construída + descoberta de **190,1870m²**; área de terreno exclusivo de **42,145m²**; área ocupada pela edificação de **35,185m²**; área não ocupada pela edificação de **6,960m²**; área de terreno comum de **114,9324965690m²**; área de terreno total de **157,0774965690m²**, correspondendo uma fração ideal no terreno do condomínio de **0,00469668**. Possui a seguinte composição: **Pavimento Térreo**: composto de sala, cozinha, área de serviço, lavabo e escada de acesso ao pavimento superior; **Pavimento Superior**: composto de circulação, 02 (dois) dormitórios, varanda, banheiro e escada de acesso ao pavimento térreo. A esta tipologia corresponde o direito ao **uso exclusivo de parte do terreno** (cujo todo é de propriedade comum), assim descrito: pela frente mede **5,20 metros + 3,50 metros + 2,90 metros**; do lado direito mede **3,50 metros + 3,95 metros**; do lado esquerdo mede **3,95 metros**; e nos fundos mede **8,10 metros**, encerrando uma área superficial de **42,145 m²**; confrontar-se-á pela frente com a área comum e vagas acessórias nºs 118 e 119; do lado direito com a Casa 59 e área comum; do lado esquerdo com a Casa 61 e área comum; e nos fundos com a Casa 94. **A unidade autônoma possui 02 (duas) vagas de garagem nºs 118 e 119, localizadas em sua frente, consideradas como acessórias e de uso exclusivo e determinado.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23163.51.20.0001.00.000.(área maior)

REGISTRO ANTERIOR: R.02/M-133.353 (incorporação) em 26/04/2019, desta Serventia.

PROPRIETÁRIA: **SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 28.504.766/0001-22 (Nire 35235069662) com sede na Avenida Queiroz Filho, nº 1560, Vila Hamburguesa, em São Paulo/SP.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.

Prenotado sob nº 320.830, em 13/01/2021.

Selo digital: 1199173E10000000227511211

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5UYA-Q2KR7-23TRR-ANGS6>



Valide aqui
este documento

matrícula
153.205

ficha
01

verso

Prenotado sob nº 320.830, em 13/01/2021.
AV.01, em 25 de janeiro de 2021.

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\$ 6.231.050,29, (incluindo outras 199 futuras unidades autônomas), conforme R.05/M.133.353 desta Serventia.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173E1000000022751221Z

Prenotado sob nº 320.830, em 13/01/2021.
AV.02, em 25 de janeiro de 2021.

CANCELAMENTO

Pelo 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).

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917331000000022751321J

Prenotado sob nº 320.830, em 13/01/2021.
R.03, em 25 de janeiro de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5UYA-Q2KR7-23TRR-ANGS6>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

153.205

02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

1.7877.0083655-7, firmado aos 29 de dezembro de 2020, em Osasco-SP, a proprietária SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,00469668** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **EMERSON SANTOS DE LIMA**, brasileiro, mecânico manutenção, RG nº 542530363-SSP/SP, CPF/MF nº 386.791.018-93 e seu cônjuge **NAYARA KELLY SANTOS DE LIMA**, brasileira, agente administrativa, RG nº 484677925-SSP/SP, CPF/MF nº 397.789.908-24, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada Abias da Silva, nº 1111, Mombaca, na cidade de Itapeceirica da Serra-SP, pelo valor de R\$ 16.438,39. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 231.269,00, sendo: R\$ 30.467,27 valor dos recursos próprios; e R\$ 200.801,73 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 11991732100000022751421J

Prenotado sob nº 320.830, em 13/01/2021.
R.04, em 25 de janeiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários EMERSON SANTOS DE LIMA e seu cônjuge NAYARA KELLY SANTOS DE LIMA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,00469668** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 200.801,73**, que será pago no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: taxa de juros balcão (nominal 7,7208% e efetiva 8,00%) e taxa de juros reduzida (nominal 7,3474% e efetiva 7,5999%); Sistema de Amortização: TR SAC - Sistema de Amortização Constante; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Norma regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação Â - SFH; vencimento do primeiro encargo mensal: 01/02/2021; valor do encargo inicial total: R\$ 1.863,63 (taxa de juros balcão) e R\$ 1.801,15 (taxa de juros reduzida); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5UYA-Q2KR7-23TRR-ANGS6>

Matrícula nº 133.353 CASA 60 TIPO A



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

matrícula
153.205

ficha
02

verso


público: R\$ 231.269,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000022751521H

Prenotado sob nº 360.491, em 10/02/2023.
AV.05, em 08 de março de 2023.

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA


Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado em 16 de fevereiro de 2023, em Cotia, SP, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio "**SINDONA PARQUE**", localizado na **Rua das Morangueiras, n.º 250**, nesta cidade, objeto da AV. 07 e do R. 08 da matrícula n.º 133.353, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir-se da matrícula n.º **153.205**, referindo-se à **CASA 60**, já concluída, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA., sob nº **6.974**.

Escrevente autorizado,  Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173310000000490454232

Prenotado sob nº 360.491, em 10/02/2023.
R.06, em 08 de março de 2023.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado em 16 de fevereiro de 2023, em Cotia, SP, fica atribuída a **EMERSON SANTOS DE LIMA** e seu cônjuge, **NAYARA KELLY SANTOS DE LIMA**, já qualificados, a construção da casa mencionada na averbação acima, pelo valor de **R\$ 214.830,61**.

Escrevente autorizado,  Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173210000000490455232

Prenotado sob nº 403.721, em 15/07/2025.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5UYA-Q2KR7-23TRR-ANGS6>

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
153.205

ficha
03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

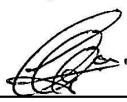
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Protocolo ONR: IN01415181C
AV.07, em 05 de janeiro de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23163.51.20.0179.00.000**.


Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082958526Q

Prenotado sob nº 403.721, em 15/07/2025.

Protocolo ONR: IN01415181C
AV.08, em 05 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 19 de novembro de 2025, na cidade de 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 os devedores fiduciantes **EMERSON SANTOS DE LIMA** e seu cônjuge **NAYARA KELLY SANTOS DE LIMA**, 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\$ 243.900,75.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082958626O

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5UYA-Q2KR7-23TRR-ANGS6>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5UYA-Q2KR7-23TRR-ANGS6>

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 **153.205**, 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, 05 de janeiro de 2026.

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 403721

Selo Digital: 1199173C3000000082963426B

