



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>

Matrícula nº 126.551 - Ap.34 - Bloco 05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

136.545

01

Cotia, 23 de julho de 2018

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 34 (em construção) localizado no 3º pavimento do BLOCO "05" do condomínio denominado "RESIDENCIAL GRAND CLUB", situado na Rua General Otaviano de Almeida, nº785 - Nakamura Park, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: contendo sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, 02 (dois) dormitórios e banheiro, com a área privativa (principal) de 46,320 m²; área privativa total de 46,320 m²; área de uso comum de 54,382 m², área real total de 100,702 m²; sendo destes 52,100 m² em áreas edificadas/aprovadas e 48,602 m² em áreas descobertas; correspondendo uma fração ideal de 0,0050620% com referencia a propriedade do terreno, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23164.11.81.0001.00.000 - área maior.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 e R.03/Mat.126.551 em 01/12/2016 deste Registro.

PROPRIETÁRIA: GRAND CLUB INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.004.746/0001-67, com sede na Rua Padre João Manuel, nº235 - 3º andar, conjunto 31, sala 5, Jardim Paulista, em São Paulo-SP.

A escrevente autorizada Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza, (título digitado por André Nogueira da Silva) Prenotado sob o nº 284.414, em 15/06/2018 D.Nihil

Prenotado sob nº 284.414 em 15/06/2018. Av.01 em 23 de julho de 2018. -

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar o seguinte ônus: primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, da fração ideal equivalente a 0,4100220% do terreno e futuras benfeitorias a serem construídas no imóvel (M-126.551), correspondente a 81 (oitenta e uma) futuras unidades autônomas (incluindo esta) em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia de abertura de crédito para a construção do empreendimento "RESIDENCIAL GRAND CLUB" no valor de R\$ 12.000.000,00. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 148.148,15.

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>

matricula
136.545

ficha
01
verso

A escrevente autorizada Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.Nihil

Prenotado sob nº 284.414 em 15/06/2018.
Av.02 em 23 de julho de 2018. -

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 sob a Av.01** desta, tão somente com relação a **fração ideal de 0,0050620%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 148.148,15.

A escrevente autorizada Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 127,29 (50%)

Prenotado sob nº 284.414 em 15/06/2018
R.03 em 23 de julho de 2018. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 17 de abril de 2018, em São Paulo-SP, a proprietária **GRAND CLUB INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0050620%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **NEWTON FOGAÇA MARCONDES**, brasileiro, divorciado, vigia, RG nº 11.747.995-0-SSP/SP, CPF/MF nº 041.276.278-16, residente e domiciliado na Rua Assis Chateaubriand, nº 62, Paisagem Casa Grande, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 21.766,14. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 166.900,00, sendo: R\$ 49.300,00 valor dos recursos próprios; R\$ 3.179,00 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 5.748,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 108.673,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

continua na ficha 2



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

136.545

02

Cotia, 23 de julho de 2018

A escrevente autorizada Rom Regiane Oliveira Martins de Souza.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 271,06 (50%)

Prenotado sob nº 284.414 em 15/06/2018
R.04 em 23 de julho de 2018. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário NEWTON FOGAÇA MARCONDES, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,0050620%** 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 3/4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 108.673,00, que será pago no prazo de 260 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407%; Sistema de Amortização: Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 17/05/2018; valor do encargo inicial total: R\$ 807,37; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 210.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

A escrevente autorizada Rom Regiane Oliveira Martins de Souza.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 385,82 (50%)

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - *(Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).*
Av.05 em 20 de dezembro de 2019. -

Tendo sido averbada a construção do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND CLUB**", e instituído o respectivo condomínio (AV.10 e R.11 – M.126.551), esta ficha passa a constituir a **matrícula nº 136.545**, referindo-se ao Apartamento

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>

Matrícula nº 126.551 - Ap.34 - Bloco 05



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>

matrícula
136.545

ficha
02
verso

nesta noticiado, **já concluído.**

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

D.Nihil

Selo digital: 1199173E10000000117548198

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

Av.06 em 20 de dezembro de 2019. -

ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO OFICIAL:

Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edilício, datado de 21/08/2019, **instruído** de certidão informativa 189/2019, emitida em 11 de novembro de 2019, pela Municipalidade de Cotia, SP, e demais documentos pertinentes, **procede-se** esta averbação para constar que, **a numeração oficial do imóvel objeto desta matrícula**, foi alterada de número **785 para 1.025 do mesmo logradouro RUA GERALDO OTAVIANO DE ALMEIDA.**

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

D.Nihil

Selo digital: 1199173E10000000117549196

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

Av.07 em 20 de dezembro de 2019. -

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA: (Artigo 213, inciso I, letra "a", Lei Federal 6015/1973).

Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de
continua na ficha 3



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
136.545

ficha
03

de Cotia - CNS: 11991-7
Cotia, **20** de **Dezembro** de **2019**

condomínio edilício, datado de 21/08/2019, do projeto aprovado pela Municipalidade, dos **quadros de áreas NBR - 12721**, assinados pela **responsável técnica**, Engenheira Priscila Tebaldi - CREA 160618-SP, e demais documentos pertinentes, apresentados e arquivados neste Ofício Imobiliário, **procede-se** esta averbação para constar que, **a fração ideal de terreno e nas demais partes comuns da unidade autônoma objeto desta matrícula é expressa sem o símbolo de porcentagem (%) e sim expressa em número decimal, em decorrência da soma de todas unidades autônomas do condomínio, perfazerem um inteiro, conforme quadro anexo auxiliar "I" - demonstrativo de áreas e frações ideais por unidades, de folhas 338/339 dos autos de incorporação imobiliária do Condomínio Residencial Grand Club**, e não como por um lapso de transposição de dados constou desta matrícula.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

D.Nihil

Selo digital: 1199173E1000000011755019N

Prenotação nº 304.725 de 14/11/2019 - (Tendo em vista a decisão prolatada em 26 de setembro de 2018, pelo Sr. Dr. Seung Chul Kim, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Serventia Predial, nos autos do processo nº 6/17, que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Cotia, ficou prorrogado o prazo de prenotação por mais 15 (quinze) dias, com fundamento no item 43.4, Capítulo XX das Normas de Serviço - Cartórios Extrajudiciais - Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

R.08 em 20 de dezembro de 2019. -

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos do **instrumento particular** de instituição e especificação de condomínio edilício, datado de 21/08/2019, e demais documentos pertinentes, **o imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO** ao (s) **adquirente (s) noticiado (s) no R. 03 desta matrícula**, pelo valor do constante do respectivo registro, sendo atribuído o valor de R\$ 135.000,00, para simples cobrança dos emolumentos. (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

D.R\$ 968,70

Selo digital: 1199173210000000117551199

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





Valide aqui
este documento


matrícula
136.545

ficha
03
verso

Prenotado sob nº 398.376, em 25/03/2025.
Protocolo ONR: IN01355211C
AV.09, em 05 de janeiro de 2026.

CADASTRO


Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Côtia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23164.11.81.0355.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082959226V

Prenotado sob nº 398.376, em 25/03/2025.
Protocolo ONR: IN01355211C
AV.10, 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 a devedora fiduciante **NEWTON FOGAÇA MARCONDES**, 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\$ 221.470,05.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082959326T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGAA-E59W3-GEPRARBPB9>

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 **136.545**, 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 N° 398376

Selo Digital: 1199173C3000000082963226F

