



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ5L7-6D2UL-MD866-38A8K>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

158.174

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 26 de dezembro de 2022

Matrícula nº 135.454 AP 621 TORRE A1

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 621 (em construção), tipo B, localizado no pavimento térreo, da torre A1, do condomínio denominado "RESIDENCIAL MONTE ALEGRE", situado na Rua Monte Alegre, nº 51, bairro do Pavoeiro, neste município e comarca de Cotia, SP, assim descrito: área privativa total de 56,410m²; área de uso comum de 43,573m², dentre a qual 8,864m² correspondem à área comum construída e 11,500m² à área de vaga de garagem; área real total de 99,983m²; fração ideal de terreno de 44,9224m²; coeficiente de proporcionalidade 0,289822%, tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, comum e indeterminada.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252.61.14.0308.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M.135.454 em 30/03/2020 (incorporação imobiliária), desta Serventia Extrajudicial.

PROPRIETÁRIA: ZRRE-1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 20.130.223/0001-80, NIRE/JUCESP nº 3522833074-1, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 1º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).

Prenotado sob nº 358.408, em 26/12/2022.

Selo digital: 1199173E1000000046805522M

Prenotado sob nº 358.408, em 26/12/2022. --
AV.01, em 26 de dezembro de 2022.

HIPOTECA

Nos termos do R.08 da matrícula nº 135.454, procede-se à esta averbação 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 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\$ 13.821.999,00, (incluindo outras 95 futuras unidades autônomas).

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).

Selo digital: 1199173E1000000046805622K

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/PQ5L7-6D2UL-MD866-38A8K>

matrícula

158.174

ficha

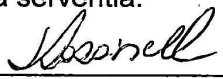
01

verso

Prenotado sob nº 378.851, em 23/02/2024.
AV.02, em 04 de abril de 2024.

TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, firmado em São Paulo, SP, aos 23 de fevereiro de 2024, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio denominado "**RESIDENCIAL MONTE ALEGRE**", localizado na **Rua Monte Alegre, nº 51, Bairro do Pavoeiro (Campo das Burras), Cotia, SP**, objeto da AV.11 e do R.12, junto à matrícula nº 135.454, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº **158.174**, referindo-se ao **APARTAMENTO 621 - TORRE A1**, já concluída, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – R.A., sob nº **7.124**, nesta data, nesta serventia.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 119917331000000061591724X

Prenotado sob nº 385.274, em 02/07/2024.
AV.03, em 10 de julho de 2024.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se à presente para constar que, conforme cláusula 2.5, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na averbação nº 01 retro, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.**

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917331000000064953924P

Prenotado sob nº 385.274, em 02/07/2024.
R.04, em 10 de julho de 2024.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº
continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ5L7-6D2UL-MD866-38A8K>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

158.174

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

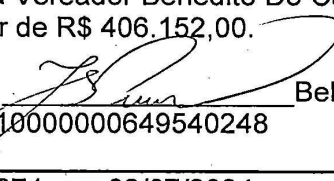
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

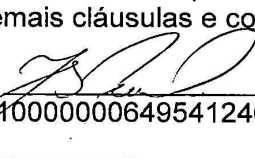
1.7877.0289040-0, firmado aos 27 de junho de 2024, em São Paulo-SP, a proprietária ZRRE-1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **MICHAEL VINICIUS DA CRUZ SOARES**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº 48371218-SSP/SP, CPF nº 413.392.938-11, residente e domiciliado na Avenida Vereador Benedito Do Campo, nº 155, Centro, na cidade de Ibiuna-sp, pelo valor de R\$ 406.152,00.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000649540248

Prenotado sob nº 385.274, em 02/07/2024.
R.05, em 10 de julho de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, o proprietário MICHAEL VINICIUS DA CRUZ SOARES, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 03/04, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 324.921,60, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros balcão: nominal 9.5598% e efetiva 9.9900% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação: 15 dias; enquadramento: SFH; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 406.152,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000649541246

Prenotado sob nº 398.035, em 18/03/2025.
Protocolo ONR: IN01350583C
AV.06, em 24 de setembro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 738333/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ5L7-6D2UL-MD866-38A8K>

matrícula
158.174

ficha
02
verso

constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23252.61.04.0016.00.000.**

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079674425K

Prenotado sob nº 398.035, em 18/03/2025.
Protocolo ONR: IN01350583C
AV.07, em 24 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 09 de setembro de 2025, 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 **MICHAEL VINICIUS DA CRUZ SOARES**, 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\$412.655,48.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079674525I



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ5L7-6D2UL-MD866-38A8K>

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 **158.174**, 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, 24 de setembro de 2025.

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° 398035

Selo Digital: 1199173C3000000079693425X

