



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

152.339

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **06** de **Setembro** de **2022**

Matrícula nº 133.560 CASA 08 TIPO 01

IMÓVEL: CASA nº 08 (em construção), Tipo "1", do condomínio residencial "MADERÁ GRANJA VIANA", situado na Estrada Fernando Nobre, nº 1641, município e comarca de Cotia, SP, composta por pavimento térreo, 1º pavimento e 2º pavimento, assim descrita: área privativa principal de 253,1500000m², sendo 150,8600000m² de área privativa coberta edificada e 102,2900000m² privativa descoberta; comum: 129,4857918m², sendo 79,9700271m² de área comum coberta edificada e 49,5157647m² comum descoberta; totalizando: 382,6357918m²; área do terreno ocupada pela edificação 54,5800000m²; área de terreno de utilização exclusiva da casa 83,7900000m²; área total de terreno: 220,4074239m², fração ideal 0,0084241; possuindo área de terreno de uso exclusivo, com a seguinte descrição: confronta pela frente com a área de circulação de pedestres, medindo 7,83m; pelo lado direito com o terreno 2 de propriedade Granja Nobre Garden Empreendimento Spe Ltda., medindo 20,84 m; pelo lado esquerdo com a área de terreno de utilização exclusiva da casa de nº 07, medindo 20,84m, e, nos fundos com a Estrada Fernando Nobre, medindo 7,83m; tendo direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no terreno de uso exclusivo da unidade autônoma.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.31.37.0001.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.06, em 10/05/2019 (incorporação imobiliária), AV.12, em 25/01/2022 (retificação), ambos da matrícula nº 133.560, desta Serventia Extrajudicial.

PROPRIETÁRIA: GRANJA NOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 28.955.223/0001-21, NIRE/JUCESP 35235112754, com sede na Avenida Analice Sakatauskas, nº 326, sala 27, Bela Vista, Osasco, SP.

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

Prenotado sob nº 353.095, em 05/09/2022.

Selo digital: 1199173E1000000043438922F

Prenotado sob nº 353.095, em 05/09/2022.

AV.01, em 06 de setembro de 2022.

HIPOTECA

Nos termos do R.11 e AV.13 da matrícula nº 133.560, procede-se à esta para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a fração ideal do terreno

continua no verso Página 1 de 5.

MOD. 10

Raposo Tavares 23,6 ANDAR L3 SALA 407A/408 - Lageadinho - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

11991-7 - AB 168877

11991-7-164001-184000-0922



matrícula

152.339

ficha

01

verso

correspondente à esta unidade residencial (em fase de construção), existe o seguinte ônus: **HIPOTECA**, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo, SP, no valor de R\$ 46.804.660,10, (incluindo outras 206 futuras unidades autônomas).

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173E1000000043439022W

Prenotado sob nº 354.999, em 11/10/2022.
AV.02, em 18 de outubro de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na averbação nº 01 retro, tão somente com relação à futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar** (em fase de construção).

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 119917331000000044690822V

Prenotado sob nº 354.999, em 11/10/2022.
R.03, em 18 de outubro de 2022.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10177518306, firmado aos 19 de setembro de 2022, em São Paulo-SP, a proprietária GRANJA NOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0084241** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a: 1) **THOMAS REZENDE TOGNI**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG nº 37.705.118-4-SSP/SP, CPF nº 430.866.428-40; e 2) **GABRYELLA DE OLIVEIRA ROSSI**, brasileira, solteira, maior, advogada, RG nº 50.465.484-6-SSP/SP, CPF nº 389.215.998-00, ambos residentes e domiciliados na Rua Jean Peltier, nº 311, Apto. 253, Cidade Monções, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 10.000,00. Consta do título que o valor da

continua na ficha 2 Página 2 de 5.

OFICIAL DE REGISTRO I
DE C
Av. Prof. Manoel José
Pelo
Assinatura:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

152.339

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 1.039.468,60, sendo R\$ 41.921,38 provenientes da conta vinculada do FGTS. A presente aquisição foi realizada na proporção de 50% para cada um dos compradores.

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 119917321000000044690922V

Prenotado sob nº 354.999, em 11/10/2022.

R.04, em 18 de outubro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários 1) THOMAS REZENDE TOGNI, e 2) GABRYELLA DE OLIVEIRA ROSSI, alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,0084241 do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor do ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Sousa Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 802.923,95, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: nominal 9,1098% e efetiva 9.5000%; enquadramento: SFH; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 1.115.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 119917321000000044691022C

Prenotado sob nº 358.589, em 29/12/2022.

AV.05, em 09 de janeiro de 2023.

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado em 21 de outubro de 2022, em Cotia, SP, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio "**MADERÁ GRANJA VIANA**", localizado na Estrada Fernando Nobre, n. 1641, bairro Rio Cotia, nesta cidade, objeto da

continua no verso

Página 3 de 5

MOD. 10

Raposo Tavares 23,6 ANDAR L3 SALA 407A/408 - Lageadinho - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Matrícula nº 133.560 CASA 08 TIPO 01

IMÓVEIS E ANEXOS
COTIA - SP

do Terreno, Centro, Cotia
José Eduardo Pinho Sacramento

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

11991-7 - AB 168878

11991-7-164001-184000-0922



matrícula
152.339

ficha
02
verso

AV. 18 e do R. 19 da matrícula n. 133.560, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir-se da matrícula n.º **152.339**, referindo-se à **CASA 08**, já concluída, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA., sob nº **6.955**.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173310000000472583231

Prenotado sob nº 358.589, em 29/12/2022.
R.06, em 09 de janeiro de 2023.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 21 de outubro de 2022, em Cotia, SP, fica atribuída a **1) THOMAS REZENDE TOGNI** e a **2) GABRYELLA DE OLIVEIRA ROSSI**, já qualificados, a construção da casa mencionada na averbação acima, pelo valor de R\$ 1.029.468,60.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173210000000472584231

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

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 registrária 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.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



CERTIDÃO

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, da matrícula nº: 152339, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. 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.

PROTOCOLO 358589

Selo Digital 1199173C3000000472895236

AS CUSTAS E EMOLUMENTOS
REFERENTE À PRESENTE CERTIDÃO
ESTÃO ESPECIFICADAS NO RECIBO
QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA
TÍTULO.

Cotia, segunda-feira, 9 de janeiro de 2023

José Eduardo Pinto Sarmiento.

Escrevente Autorizado

IMÓVEIS E ANEXOS

CTA - SP

Rua Tereza, Centro, Cotia

José Eduardo Pinto Sarmiento



Página 5 de 5.

Raposo Tavares 23,6 ANDAR L3 SALA 407A/408 - Lageadinho - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

11991-7 - AB 168879

11991-7-164001-184000-0922



EM BRANCO

EM BRANCO

**EM BRANCO**