



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

138.409

01

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 06 de junho de 2019

Matrícula nº 118.498 AP 202 BLOCO 11

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 202 (em construção), localizado no primeiro pavimento do Bloco 11, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE SAINT CHRISTOPHER", sito na Rua Américo Floriano Toledo, Bairro do Rincão, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possuirá área privativa construída de 38,9200m², área comum construída de 5,7229m², perfazendo a área total construída de 44,6429m², correspondendo à fração ideal de terreno de 0,003648211. Aos referidos apartamentos corresponderá, ainda, 57,6116m² de área comum descoberta e 11,5000m² de área comum descoberta correspondente ao uso exclusivo da vaga de garagem nº 20, tipo "Média", descoberta livre.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.12.90.0001.00.000.(área maior)

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M-118.498 em 10/04/2018 (incorporação), deste Registro.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.

O escrevente autorizado _____ Luciano Soares Camargo.

Prenotado sob o nº 298.009, em 28/05/2019.

D.nihil

Selo digital: 1199173E1000000006911419G

Prenotado sob nº 298.009 em 28/05/2019.

Av.01 em 06 de junho de 2019. -

ÔNUS.

Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento, do 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\$ 32.279.743,50, conforme R.08/M-118.498 desta Serventia.

O escrevente autorizado _____ Luciano Soares Camargo.

D.Nihil

Selo digital: 1199173E1000000006911519E

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG8TG-JX4B-9N68B-GPFCJ>



Valide aqui
este documento

matrícula
138.409

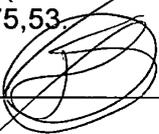
ficha
01

verso

Prenotado sob nº 298.009 em 28/05/2019.
Av.02 em 06 de junho de 2019. -

CANCELAMENTO.

Pela autorização contida no 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). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 118.675,53.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.
D.R\$ 119,22 (50%)
Selo digital: 119917331000000006911619Y

Prenotado sob nº 298.009 em 28/05/2019
R.03 em 06 de junho de 2019. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 29 de março de 2019, em Cotia-SP, a proprietaria MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,003648211** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **LUCAS YASSUHIKO KAJI MAFRA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 37.253.680-3-SSP/SP, CPF/MF nº 402.726.328-64, residente e domiciliada na Rua Jerusalem, nº 234, Jardim Semiramis, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 18.605,89. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 160.782,80, sendo: R\$ 25.286,36 valor dos recursos próprios; R\$ 3.004,20 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 3.866,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 128.626,24 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.
D.R\$ 279,81 (50%)
Selo digital: 119917321000000006911719Y

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG8TG-JXJ4B-9N68B-GPFCJ>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG8TG-JX4B-9N68B-GPFCJ>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

138.409

02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 06 de junho de 2019

Prenotado sob nº 298.009 em 28/05/2019
R.04 em 06 de junho de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

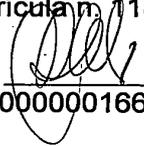
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário LUCAS YASSUHIKO KAJI MAFRA, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,003648211** do terreno, correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia do mútuo no valor de R\$ 128.626,24, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 25 de abril de 2019; valor do encargo inicial total: R\$ 753,73; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 171.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado  Luciano Soares Camargo.
D.R\$ 398,28 (50%)
Selo digital: 119917321000000006911819W

Prenotado sob nº 310.991, em 11/06/2020.
AV.05, em 05 de agosto de 2020.

RETIFICAÇÃO:

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 27 de maio de 2020, em Cotia, SP, com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, procede-se a esta para constar nos dados característicos da unidade na abertura desta ficha, que a área total descoberta (área comum descoberta) perfaz 69,1116m², conforme registro n. 05 de incorporação junto à matrícula n. 118.498.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
Selo digital: 1199173E1000000016657320N

Prenotado sob nº 310.991, em 11/06/2020.
AV.06, em 05 de agosto de 2020.

continua no verso

MOD. 10

Matrícula nº 118.498 AP 202 BLOCO 11

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/SG8TG-JX4B-9N68B-GPFCJ>

matrícula

138.409

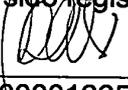
ficha

02

verso

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA:

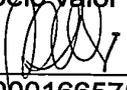
À vista do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 27 de maio de 2020, em Cotia, SP, procede-se a esta averbação para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio "**PARQUE SAINT CHRISTOPHER**", localizado na **Rua Américo Floriano de Toledo, n. 175, Bairro do Rincão**, nesta cidade, objeto da AV 11 e do R 12 junto à matrícula n. 118.498, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir-se da matrícula n.º **138.409**, referindo-se ao **APARTAMENTO 202 – BLOCO 11**, já concluído, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA., sob n. **6.548**.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
Selo digital: 1199173E1000000016657420L

Prenotado sob nº 310.991, em 11/06/2020.
R.07, em 05 de agosto de 2020.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 27 de maio de 2020, em Cotia, SP, fica atribuída a **LUCAS YASSUHIKO KAJI MAFRA**, já qualificado (R 03), a construção do apartamento acima mencionado (AV 06), pelo valor de R\$142.176,91.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).
Selo digital: 1199173210000000166575207

Prenotado sob nº 377.290, em 22/01/2024.
Protocolo ONR: IN01109534C
AV.08, em 26 de maio de 2025.

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 **23162.14.89.0492.00.000**.

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

matrícula

ficha

138.409

03

Cotia,

de

de

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000758063254

Prenotado sob nº 377.290, em 22/01/2024.
Protocolo ONR: IN01109534C
AV.09, em 26 de maio de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 17 de abril 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 o devedor fiduciante **LUCAS YASSUHIKO KAJI MAFRA**, 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\$ 178.735,50.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000758064252

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG8TG-JXJ4B-9N68B-GPFCJ>

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/SG8TG-JXJ4B-9N68B-GPFCJ>

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 **138.409**, 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, 28 de maio 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	Nº 377290

Selo Digital: 1199173C3000000075811625H

