



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-114.910-

ficha
01

de Cotia
07. maio 2014
de

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº "53" DO BLOCO "A2", localizado no 5º andar, do Condomínio denominado "QUELUZ VITA" localizado na Estrada Municipal do Espigão, nº388, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Com a área privativa coberta de **184,120m²**; área comum de **254,799m²**; área total de **438,919m²**; e a fração ideal correspondente ao terreno todo de **0,98933%**. Contendo: Salas de esta e jantar, cozinha, área de serviço, 03 (três) dormitórios – sendo 01 (uma) suíte com closet, banheiro e terraço. Com direito a duas vagas de garagem.–

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252.63.69.0055/0110.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M-101.385, de 07/05/2014 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: HANAIRAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Silva Teles, nº 128, inscrita no CPF/MF sob nº 10.638.025/0001-79. -

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$7,52

Bel. RICARDO A. B. DIAS.-

Av.01, em 07 de maio de 2014.

ÔNUS. -

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: **primeira, única e especial HIPOTECA** em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº60.746.948-0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco-SP, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 27.107.870,08, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento RESIDENCIAL QUELUZ VITA, conforme R.04 da matrícula nº101.385, aditado através do instrumento particular, firmado em 19 de agosto de 2013, em São Paulo-SP, passando a totalizar o valor do crédito em R\$31.005.870,08, conforme Av.05 da matrícula nº101.385. Valor atribuído neste imóvel para efeitos de cobrança dos emolumentos R\$ 229.673,11.

O OFICIAL SUBSTº

Bel. RICARDO A. B. DIAS.-
Prot. 226.803

-CAPÍTULO XXXIII-

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GH34-QWAFF-K2S8Z-A82AK>

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/5GH34-QWAFF-K2S8Z-A82AK>

matrícula

-114.910-

ficha

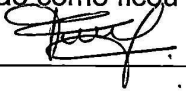
-01-

verso

Av.02, em 05 de junho de 2014. -

CORREÇÃO. -

Procedo a presente "ex-officio"; nos termos do artigo 213, Inciso "I" alínea "a" da Lei nº 6.015/73, com as disposições que lhe foram dadas pela Lei nº10.931/2004, para constar que este apartamento possui o direito a **três vagas de garagem**, conforme consta do projeto do Empreendimento, aprovado pela Prefeitura de Cotia-SP, e não como ficou constando na abertura desta matrícula.

O escrevente autorizado  Bel. WANDERSON XAVIER ROCHA

Av.03, em 23 de julho de 2014. -

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL. -

À requerimento da proprietária e incorporadora, HANAIRAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, e nos termos do artigo 213, Inciso "I" alínea "a" da Lei nº 6.015/73, com as disposições que lhe foram dadas pela Lei nº10.931/2004, procedo a presente para ficar constando na descrição desta matrícula que aonde se lê erroneamente o termo área privativa coberta, o correto é **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL**, conforme comprovam os documentos arquivados na pasta do empreendimento.

O escrevente autorizado  (Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 12,59 Prot. 229.513 - S.K

Av.04, em 13 de fevereiro de 2015. -

CANCELAMENTO. -

Pelo instrumento particular adiante registrado, procedo a presente para constar que o credor BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 229.673,11.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 151,61 (50%) Prot. 237.990 - R.O.M

R.05, em 13 de fevereiro de 2015. -

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
114.910

ficha
02

de Cotia - INS: 71991-7

Cotia,

de

de

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 16 de outubro de 2014, em São Paulo-SP, a proprietária HANAIRAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **JEFERSON TICCI**, brasileiro, técnico sistema saneamento, RG nº 6.131.283-6-SSP/SP, CPF/MF nº 767.635.798-53, e sua mulher **FATIMA ARELO TICCI**, brasileira, do lar, RG nº 10.314.076-1-SSP/SP, CPF/MF nº 247.899.908-00, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Catalunha, nº 400, casa, Jaguaré, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 539.400,00, sendo: R\$ 373.688,71 valor da entrada; e R\$165.711,29 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 1.092,55 (CF) Prot. 237.990 - R.O.M

R.06, em 13 de fevereiro de 2015. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários JEFERSON TICCI, e sua mulher FATIMA ARELO TICCI, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia do mútuo no valor de R\$ 165.711,29, que será pago no prazo de 233 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,56% a.a. e efetiva 8,90% a.a.; Sistema de Amortização Constante: SAC; data prevista para vencimento da primeira prestação: 01 de dezembro de 2014; valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 2.211,22; origem dos recursos: SBPE; valor de avaliação: R\$ 710.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 456,95 (CF) Prot. 237.990 - R.O.M

Prenotado sob nº 399.437, em 17/04/2025.

Protocolo ONR: IN01369179C

AV.07, em 23 de dezembro de 2025.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GH34-QWAFF-K2S8Z-A82AK>



Valide aqui
este documento

matrícula

114.910


ficha

02

verso

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 **23252.63.79.0295.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082686825L


Prenotado sob nº 399.437, em 17/04/2025.

Protocolo ONR: IN01369179C

AV.08, em 23 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 21 de novembro de 2025, na cidade de Brasília-DF, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciantes **JEFERSON TICCI**, e seu cônjuge **FÁTIMA ARELO TICCI**, já qualificados, não atenderam as intimações 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\$710.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082686925J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GH34-QWAFF-K2S8Z-A82AK>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GH34-QWAFF-K2S8Z-A82AK>

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 **114.910**, 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, 23 de dezembro 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° 399437

Selo Digital: 1199173C3000000082713525N

