



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-114.910-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

07

maio

2014

Cotia,

de

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 184,120m<sup>2</sup>; área comum de 254,799m<sup>2</sup>; área total de 438,919m<sup>2</sup>; 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:** HANAI RAM 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 encargos R\$ 229.673,11.

O OFICIAL SUBSTº

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

-000000000-

MOD. 10



Valide aqui  
este documento

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

matrícula **114.910**      ficha **02**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - C.N.S: 1001-7

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 PARTICIPACÕES LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **JEFFERSON 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 **JEFFERSON 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 constantes 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

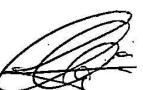


Validé aqui  
este documento

matrícula  ficha   
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



Validé aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GH34-QWAFF-K2SS8Z-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 REIPERSECUTORIAS** 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
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 75,17</b>
Protocolo	Nº 399437

Selo Digital: 1199173C3000000082713525N

