



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMJAX-7MHAA-MW5V4-7V4TU>

Matrícula nº 135.454-AP 522-TORRE A2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

158.223

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 26 de dezembro de 2022

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 522 (em construção), tipo A, localizado no pavimento térreo, da torre A2, 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 53,890m<sup>2</sup>; área de uso comum de 41,626m<sup>2</sup>, dentre a qual 8,468m<sup>2</sup> correspondem à área comum construída e 11,500m<sup>2</sup> à área de vaga de garagem; área real total de 95,516m<sup>2</sup>; fração ideal de terreno de 42,9156m<sup>2</sup>; coeficiente de proporcionalidade 0,276875%, 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: 1199173E10000000467965224

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: 1199173E10000000467966222

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui  
este documento

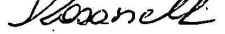
matrícula  
**158.223**

ficha  
**01**  
verso

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

### **TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA**

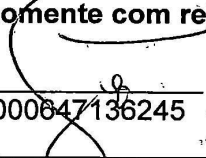
Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, firmado em São Paulo, SP, aos 23 de fevereiro de 2024, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio denominado "**RESIDENCIAL MONTE ALEGRE**", localizado 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 **158.223**, referindo-se ao **APARTAMENTO 522 - TORRE A2**, 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: 119917331000000061603324K

Prenotado sob nº 385.046, em 26/06/2024.  
AV.03, em 03 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,  Gerson Quintino dos Santos Júnior.  
Selo digital: 1199173310000000647136245

Prenotado sob nº 385.046, em 26/06/2024.  
R.04, em 03 de julho de 2024.

### **VENDA E COMPRA**

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMJAX-7MHAA-MW5V4-7V4TU>





Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

158.223

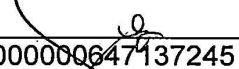
02

Cotia,

de

de

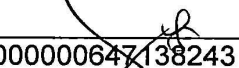
1.7877.0288958-5, firmado aos 17 de junho de 2024, em São Paulo-SP, a proprietária ZRRE-1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **ADNAN CORREA MENDJOUR**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, RG nº 407784597-SSP/SP, CPF nº 359.994.758-99, residente e domiciliado na Rua Cardoso, nº 56, Jardim Santa Maria, em Cotia-SP, pelo valor de R\$ 388.008,00.

Escrevente autorizado,  Gerson Quintino dos Santos Júnior.  
Selo digital: 1199173210000000647137245

Prenotado sob nº 385.046, em 26/06/2024.  
R.05, em 03 de julho de 2024.

### **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, o proprietário ADNAN CORREA MENDJOUR, 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\$ 310.406,40**, que será paga no prazo de 360 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\$ 388.008,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Gerson Quintino dos Santos Júnior.  
Selo digital: 1199173210000000647138243

Prenotado sob nº 410.860, em 28/11/2025.  
Protocolo ONR: IN01497671C  
AV.06, em 19 de março de 2026.

### **CADASTRO**

Conforme certidão de nº 841922/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMJAX-7MHAA-MW5V4-7V4TU>



Valide aqui  
este documento

matrícula


158.223

ficha

02

verso


26252.61.04.0058.00.000.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000085327726T

Prenotado sob nº 410.860, em 28/11/2025.  
Protocolo ONR: IN01497671C  
AV.07, em 19 de março de 2026.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 09 de março de 2026, 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 **ADNAN CORREA MENDJOUR**, 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\$398.117,03.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000085327826R

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMJAX-7MHAA-MW5V4-7V4TU>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMJAX-7MHAA-MW5V4-7V4TU>

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 **158.223**, 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, 19 de março de 2026.

Emolumentos:	R\$ 45,88
Estado:	R\$ 13,04
Sec. da Faz.:	R\$ 8,92
Reg. Civil:	R\$ 2,41
Trib. Justiça:	R\$ 3,15
ISS:	R\$ 2,41
Min. Público:	R\$ 2,20

**TOTAL: R\$ 78,01**

Protocolo N° 410860

Selo Digital: 1199173C3000000853338269

