Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52



**IMÓVEL**:- **UM TERRENO URBANO** consistente nos **LOTES 01 a 13 DA QUADRA "Y"**, do loteamento "**VALLE VERDE**", situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: Mede 60,81 metros de frente para a Rua 20, mais 29,44 metros em curva para o Balão de Retorno da mesma rua, e 12,66 metros em linha reta, confrontando com a Viela 13; 9,84 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com a Área Verde 1; 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com parte da Área Verde 1 e do Balão de Retorno da Rua 20; e, nos fundos, 70,81 metros mais 30,83 metros, confrontando com Área Verde 1, **encerrando a área de 2.110,98 metros quadrados**".-

**INSCRIÇÃO CADASTRAL**: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

**REGISTRO ANTERIOR**: R.01/Ms. 84.758 a 84.770 em 19.11.2007 deste registro (Unificadas).-

**PROPRIETÁRIAS**: 1ª)- **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-87; 2ª)- **GAFISA S/A**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; 3ª)- **ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de: 4% para a primeira; e, 48% para cada uma das demais.-

**O Oficial Substituto** (Bel: Edson Schumiski).-

**R. 01, em 10 de dezembro de 2007.-**

**TÍTULO**: Incorporação Imobiliária do Empreendimento Imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – TIMBÓ**".-

Pelo Instrumento Particular firmado aos 13 de novembro de 2007 na cidade de São Paulo (Memorial de Incorporação), as proprietária supra qualificadas, legalmente representadas pela **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** também supra qualificada, apresentou em cumprimento ao art. 32 da Lei 4.591/64 e suas regulamentações, os documentos legalmente exigidos e devidamente aprovados conforme Alvará nº 841/2007, expedido aos 29 de outubro de 2007 – Processo 12.712 da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, para implantação no imóvel desta matrícula de um Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – TIMBÓ**", que terá destinação exclusivamente residencial e será constituído de: 02 (duas) torres com 4 (quatro)

**Segue no verso.....**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52



pavimentos, incluindo o pavimento térreo, com 16 (dezesseis) unidades cada torre, vagas de garagem indeterminadas, sujeitas a manobristas, hall social, taludes, área permeável de playground e áreas de circulação. As partes do condomínio são as seguintes: **PAVIMENTO TÉRREO**: a.1.) A **PARTE EXTERNA,** comum as Torres, possuirá guias rebaixadas, 01 (um) acesso para entrada e saída de veículos, áreas permeáveis para playground, acesso para pedestres, taludes gramados, jardins, área permeável, áreas de circulação descoberta, 32 (trinta e duas) vagas de garagem. a.2.) na **PARTE INTERNA**, de cada Torre, situar-se-ão 04 (quatro) unidades autônomas "Apartamentos", áreas de circulação e escadarias de acesso aos pavimentos superiores e inferiores. **Do 1º ao 3º PAVIMENTOS:** b.1.) No **1º ao 3º PAVIMENTOS,** de cada torre, situar-se-ão 04 (quatro) unidades autônomas "Apartamentos" por pavimento, áreas de circulação e escadaria de acesso aos pavimentos superiores e inferiores. **Na Cobertura.** c.1.) Na **Cobertura,** de cada torre, situar-se-ão a formação do telhado, lajes impermeabilizadas e telhado com telha ondulada. **DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:** O **CONDOMÍNIO** constituir-se-á de partes de propriedade comum e propriedade exclusiva, a saber: **1- PARTES DE PROPRIEDADE COMUM:** As partes de propriedade e uso comum de todos os condôminos do edifício são as referidas no artigo 3° da Lei Federal n° 4.591/64 regulamentada pelo Decreto 55.815/65 e na Lei 10.406/02, insuscetíveis de apropriação, divisão, alienação, destacada ou utilizada por qualquer condômino, e especialmente o terreno sobre o qual se assentará o edifício, as fundações, os montantes, vigas, colunas, estruturas, as partes externas, as partes internas, guias rebaixadas, acessos para entrada e saída de veículos, áreas permeáveis para playground, jardins, áreas permeáveis, acesso para pedestres, taludes gramados, áreas de circulação descoberta, 32 (trinta e duas) vagas de garagem e tudo o mais que por sua própria natureza ou função seja de uso comum de todas as unidades autônomas. **2- PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:** São as representadas pelas unidades autônomas abaixo descritas, da mesma forma e disposição em cada torre: **Térreo:** Apartamentos 01, 02, 03 e 04; **Primeiro Andar**: Apartamentos 11, 12, 13 e 14; **Segundo Andar**: Apartamentos 21, 22, 23 e 24; **Terceiro Andar**: Apartamentos 31, 32, 33 e 34. **DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO**: As áreas e frações ideais das unidades autônomas componentes do **CONDOMÍNIO** calculadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, são às seguintes: Os **APARTAMENTOS** localizados no pavimento térreo a saber: **01, 02, 03, 04**, possuirão cada uma sala, terraço, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, contendo a área privativa de 44,330m$^2$, área comum total de 57,155 m$^2$, nela incluída o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, sujeita a manobrista, encerrando uma área total de 101,485 m$^2$ e fração ideal no terreno de 0.030941%. Os **APARTAMENTOS** localizados nos 1º,

**Segue ficha 02.....**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52



2º e 3º pavimentos, a saber: **11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33 e 34**, possuirão cada uma sala, terraço, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, contendo a área privativa de 43,700m$^2$, área comum total de 57,765m$^2$, nela incluída o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, sujeita a manobrista, encerrando uma área total de 101,465m$^2$ e fração ideal no terreno de 0.031353%. **DAS VAGAS DE GARAGEM.** A garagem coletiva do condomínio estará localizada no pavimento térreo com 32 (trinta e duas) vagas numeradas de 01 a 32, para guarda de veículos de passeio, cabendo a cada apartamento o direito ao uso de 01 (uma) vaga, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada e sujeita ao uso de manobrista. **DA CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** As unidades autônomas terão as seguintes confrontações, de quem da entrada do edifício olhar para: Os **Apartamentos nºs 01, 11, 21 e 31** que estarão localizados na **Torre 1**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento:** Pela frente: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado direito: com a área de circulação do pavimento e escadaria de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; Do lado esquerdo: com a área de circulação descoberta do condomínio ; e nos fundos: com os apartamentos finais 4, quais sejam 04, 14, 24 e 34. Os **Apartamentos nºs 02, 12, 22 e 32** que estarão localizados na **Torre 1**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento:** Pela frente: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado direito: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado esquerdo: com a área de circulação do pavimento; e nos fundos: com os apartamentos finais 3, quais sejam 03, 13, 23 e 33. Os **Apartamentos nºs 03, 13, 23 e 33** que estarão localizados na **Torre 1**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento**: Pela frente: com os apartamentos finais 2, quais sejam 02, 12, 22 e 32; Do lado direito: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado o esquerdo: com a área de circulação do pavimento; e nos fundos: com a área de circulação descoberta do condomínio. Os **Apartamentos nºs 04, 14, 24 e 34** que estarão localizados na **Torre 1**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento**: Pela frente: com as unidades finais 1, quais sejam 01, 11, 21, 31; Do lado direito: com a área de circulação do pavimento e escadaria de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; Do lado esquerdo: com a área de circulação descoberta do condomínio; e nos fundos: com a área de circulação descoberta do condomínio. Os **Apartamentos nºs 01, 11, 21 e 31** que estarão localizados na **Torre 2**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento:** Pela frente: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado direito: com a área de circulação do pavimento e escadaria de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; Do lado esquerdo: com a área de circulação descoberta do condomínio; e nos fundos: com os apartamentos finais 4, quais sejam 04, 14, 24 e 34. Os **Apartamentos nºs 02, 12, 22 e 32** que estarão localizados na **Torre 2**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento:** Pela frente: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado direito: com a área de circulação descoberta

**Segue no verso.....**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52



do condomínio; Do lado esquerdo: com a área de circulação do pavimento; e nos fundos: com os apartamentos finais 3, quais sejam 03, 13, 23 e 33. Os **Apartamentos nºs 03, 13, 23 e 33** que estarão localizados na **Torre 2**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento**: Pela frente: com os apartamentos finais 2, quais sejam 02, 12, 22 e 32; Do lado direito: com a área de circulação descoberta do condomínio; Do lado o esquerdo: com área de circulação do pavimento; e nos fundos: com a área de circulação descoberta. Os **Apartamentos nºs 04, 14, 24 e 34** que estarão localizados na **Torre 2**, do **pavimento térreo** ao **3º pavimento**: Pela frente: com as unidades finais 1, quais sejam 01, 11, 21, 31; Do lado direito: com a área de circulação do pavimento e escadaria de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; Do lado esquerdo: com a área de circulação descoberta do condomínio; e nos fundos: com a área de circulação descoberta. **CONSTA AINDA DO PROCESSO**.- Minuta da Futura Convenção Condominial; Planilhas, e, as Declarações das Letras L, M, N, O e P do art. 32 da referida Lei.- Valor deste ato: R$1.313.842,46.-

**O Oficial Substituto:** **(Bel: Edson Schumiski).-**
**R$2.494,70.-** **Protocolo 155.177.-**

**Av. 02, em 06 de julho de 2009.-**

**RAZÃO SOCIAL:**
Procede-se a presente nos termos do requerimento firmado aos 30 de janeiro de 2009 na cidade de São Paulo, e conforme prova cópia do Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social datada de 30 de janeiro de 2009 devidamente registrada sob nº66.944/09-0 em 20/02/2009 na JUCESP, para constar que a proprietária e incorporadora ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA teve sua razão social alterada para "**COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**".-

**O Oficial Substituto:** **(Bel: Edson Schumiski).-**
**D. R$9,90.-**

**Av. 03, em 06 de julho de 2009.-**

**REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO:**
Por requerimento de 29 de janeiro de 2009 firmado na cidade de São Paulo, procede-se a presente para constar que as incorporadoras retro nomeadas e qualificadas, representadas pela BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. retro qualificada, **PROMOVEU A REVALIDAÇÃO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO objeto do R. 01 desta matrícula**, nos termos do artigo 33 da Lei 4.591/64, do artigo 12 da Lei 4.864/65. Para tanto apresentou a documentação prevista nas **alíneas "B", "F" e "O"** do artigo 32 da Lei 4.591/64, devidamente atualizadas".-

**Continua ficha 03.....**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52



**O Oficial Substituto.:** **(Bel: Edson Schumiski).-**

**D. R$9,90.-**

**R. 04, em 06 de julho de 2009.-**

**CONFERÊNCIA DE BENS:**

Pelo Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social datada de 30 de janeiro de 2009 devidamente registrada sob nº66.944/09-0 em 20/02/2009 na JUCESP, as proprietárias e incorporadoras **GAFISA S/A** e **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** retro qualificadas, transmitem a título de **Conferência de Bens**, os **52% (cinqüenta e dois por cento)** que possuem no imóvel desta matrícula para **COTIA1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pelo valor de R$91.370,06 com **SUB-ROGAÇÃO** da totalidade dos direitos e obrigações de incorporadora sobre o Empreendimento registrado sob nº01 (um), revalidado pela Av. 03 (três) desta matrícula.-

**O Oficial Substituto.:** **(Bel: Edson Schumiski).-**

**D. R$578,74.-** **Prot. 169.355.-**

**Av. 05, em 21 de agosto de 2009.-**

**Prazo de Carência**:-

A requerimento da Incorporadora firmado aos 30 de julho de 20099 na cidade de São Paulo, procede-se a presente para constar que o Empreendimento retro registrado "**está sujeito ao regime de carência, pelo prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da sua Revalidação**" conforme previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, condicionado à comercialização de **80% oitenta por cento)** de suas unidades autônomas.-

**O Oficial Substituto:** **(Bel: Edson Schumiski).-**

**D. R$9,90.-** **Prot. 170.731.-**

**Av. 06, em 15 de setembro de 2009.-**

**Denominação**:

A requerimento da Incorporadora firmado aos 30 de julho de 2009 na cidade de São Paulo, procede-se a presente para constar que o Empreendimento retro registrado passou a denominar-se atualmente: **"CONDOMÍNIO COTIA1 – TIMBÓ"**.-

**O Oficial Substituto:** **(Bel: Edson Schumiski).**

**D. R$9,90.-** **Continua no verso.....** **Prot. 171.402.-**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52

| matrícula | ficha |
|---|---|
| -88.683- | -03v- verso |

Av.07, em 02 de setembro de 2011.-

**CANCELAMENTO**

A requerimento da proprietária e incorporadora COTIA1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA datado de 04 de agosto de 2011 em São Paulo-SP, procedo a presente para constar o **CANCELAMENTO** do registro da **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO COTIA1 – TIMBÓ** feito nesta matrícula.

EU, _____ (Bel. Edson Schumiski) Oficial Substituto, digitei, conferi e achei conforme.-

D: R$10,91.- Prot.192.387.-

Av.08, em 05 de agosto de 2013. -

**CONSTRUÇÃO**. -

Pelo requerimento firmado em 15 de maio de 2013, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída área de lazer e centro de apoio a funcionários, com área total de 94,56 metros quadrados, sito na Rua 20, nº 76**, conforme prova o Habite-se nº 154/2013, expedido pela Prefeitura de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – nº 004972013-21200270, CEI: 51.219.57270/71, expedida aos 05 de junho de 2013, sendo atribuído à construção o valor de R$103.022,17.– Valor Sinduscon/junho R$124.882,56

O escrevente autorizado _____ Bel. PAULO TARCISO ALVES.-

D.R$200,84 Prot.216.469

R.09, em 21 de novembro de 2013.

**DOAÇÃO.-**

Pela escritura pública lavrada em 28 de outubro de 2013, pág. 147 do livro nº 10.223, do 9º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo - SP, a proprietária COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, já qualificada, **doou** o imóvel desta matrícula a **ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO VALLE VERDE** , pessoa jurídica de direito privado, inscrita n CNPJ sob nº 10.480.729/0001-66, com sede na Estrada do Morro Grande, nº2033, Canteiro de Obras do Loteamento Valle Verde, Bairro da Grança, Cotia/SP, sendo atribuído para efeitos fiscais o valor de R$ 5.912,81. Foram

(segue na ficha 04 )

PARA FINS DE CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52



apresentadas e arquivadas no Tabelionato as CND'S Previdênciárias e a de Tributo Federal. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária - DOI.-

A escrevente autorizada _____ (Sueli Aparecida dos Santos)
D. R$ 336,08 Prot. 221.144 - R.O.M

---

Av.10, em 17 de julho de 2017.--

**PREMONITÓRIA**.-

Pelo requerimento firmado em 11 de julho de 2017, nesta cidade de Cotia-SP, e nos termos da certidão expedida aos 26 de maio de 2017, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP, expedida nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil Brasileiro; atendendo a solicitação da Exequente e Requerente: **DIVISION ADVANCED SECURITY LTDA - ME**; procedo a presente para constar que foi distribuída no dia 15/05/2017, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1004143-54.2017.8.26.0152, à 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia-SP, em face da Executada: **ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO VALLE VERDE**, já qualificada, cujo valor do débito importa em R$ 321.513,38.-

O escrevente autorizado, _____ ( João Luiz Simões )
D.R$(15,67) Prot 270.053 - R.S.F

---

Prenotado sob nº 346.009, em 25/04/2022.
AV.11, em 18 de maio de 2022.

**PENHORA**

Nos termos da certidão expedida aos 28 de abril de 2022 (PH000412497), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Cotia; natureza do processo: execução civil; número de ordem: 1004143-542017, tendo como exequente: DIVISION ADVANCED SECURITY LTDA - ME, CNPJ nº 13.716.560/0001-99; e executada: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO VALLE VERDE, CNPJ nº 10.480.729/0001-66, o imóvel desta matrícula pertencente a ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO VALLE VERDE, foi **penhorado**, para garantia da

**continua no verso**



PESQUISA CONSULTA - NÃO VALE CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/12/2022 12:55:52

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 88.683 | 04 verso |

dívida no valor de R$ 365.490,56 (incluindo outros 5 imóveis), tendo sido nomeado fiel depositário: **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO VALLE VERDE**, já qualificada.

O escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000396888221

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br