

Ne>xt 22
SEU NOVO LIFESTYLE



35 à 40m²



1 Dorm



1 vaga coberta



Super varanda

STUDIOS

ao lado do OPEN MALL THE SQUARE



**Chegou a sua melhor
oportunidade de investir**



O LUGAR ONDE TUDO ACONTECE

GRANJA VIANA, um bairro nobre da Grande São Paulo

Considerado um “refúgio verde” da região da Grande São Paulo, o bairro é sinônimo de qualidade de vida e muitas famílias procuram a região para um novo estilo de vida de morar. Localizado na zona oeste, a região possui muitos residenciais e condomínios, além de ser um polo gastronômico.



Retorno
km 22,5

Avenida São Camilo



Localizado numa rua tranquila e arborizada, o empreendimento fica ao lado do OPEN MALL THE SQUARE, a melhor parte do bairro.

Um projeto que valoriza o bem-estar, a descontração em ambientes modernos e a facilidade de acesso ao que a Granja tem de melhor.



<< ENTRE 2 SHOPPINGS >>



5 minutos do Rodoanel Mario Covas



Fácil acesso a 3 Rodovias, Raposo Tavares, Castelo Branco e BR116



Diversos Mercados e Hipermercados



Próximo a diversos centros de trabalho e grandes empresas



Ampla Polo gastronômico

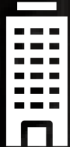
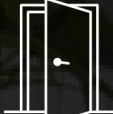


Próximo a Diversas Faculdades e Escolas

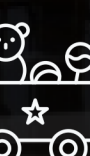
» O PROJETO

UMA NOVA GERAÇÃO DE STUDIOS DE 1 DORMITÓRIO chega a Granja Viana para repetir o maior sucesso imobiliário de São Paulo.

FICHA TÉCNICA

 Área do Terreno 1070,92 m²	 Nº Torres 1
 Unidades p/ Andar 10	 Vagas Cobertas 110
 Nº Elevadores 2	 Vagas Bike 15
 Nº Pavimentos -12 Tipos -1 Boulevard -4 Garagens	 Total de Unidades -120 unidades

LAZER COMPLETO, CONVENIÊNCIA E COWORKING

 Academia	 Sala de Massagem	 Sala de Yoga/Dança	 Pet Care	 Sauna Seca
 Salão de Festas	 Churrasqueira	 Solarium	 Piscina borda infinita	 Jacuzzi
 Next Market	 Louge	 Brinquedoteca	 Coworking	 Lavanderia Coletiva

DIFERENCIAIS

 **A Melhor Localização,**
Ao lado do maior sucesso comercial e serviços da região, o OPEN MALL THE SQUARE.

 **Alta Rentabilidade,**
Taxa de locação projetada de 0,94% a 1,53% a.m , alta demanda e baixíssima oferta na região.



SMART STUDIOS,

- Fechadura biométrica Smart
- Tomadas USB
- Internet BL - Plug and Play
- Rede elétrica pronta para IOT
- Sensor de temp/umidade SMART
- APP de gestão condominial
- Assistente de voz



STUDIOS SUSTENTÁVEIS,

- Conforto térmico
- Conforto luminoso
- Elevadores c/eficiência energética
- Economizadores de água
- Reuso de águas pluviais
- Irrigação auto do paisagismo
- Geração de energia renovável
- Medição de água individualizada



PLANTA STUDIO - TIPO A

FINAIS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 E 9

↑
m² 35,09 a 35,66m²

↑
2,60 m



PLANTA STUDIO - TIPO B

FINAL 8

↑
m² 35,83 m²

↑
2,60 m



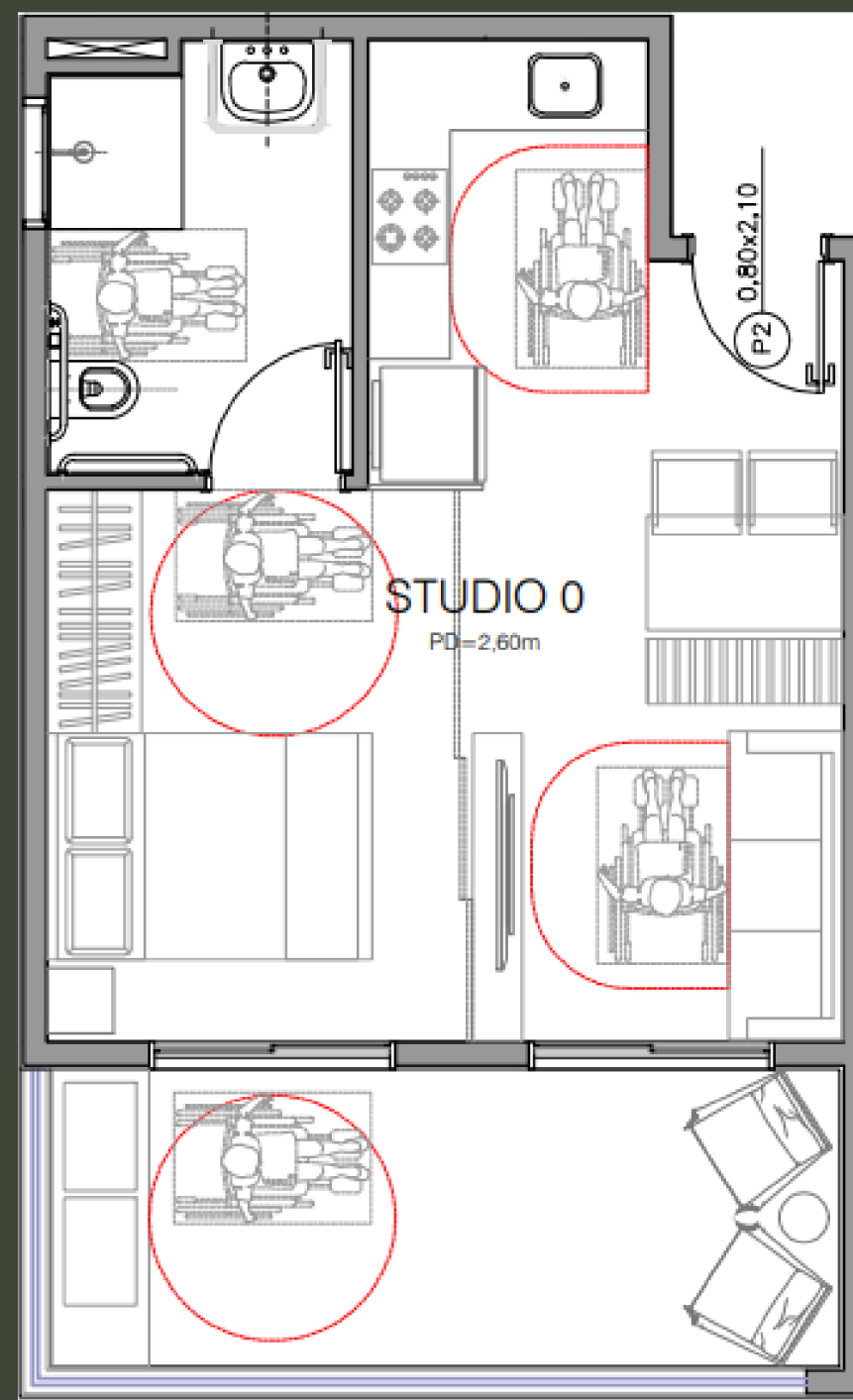


PLANTA STUDIO - TIPO C

FINAL 0

 40,93 m²

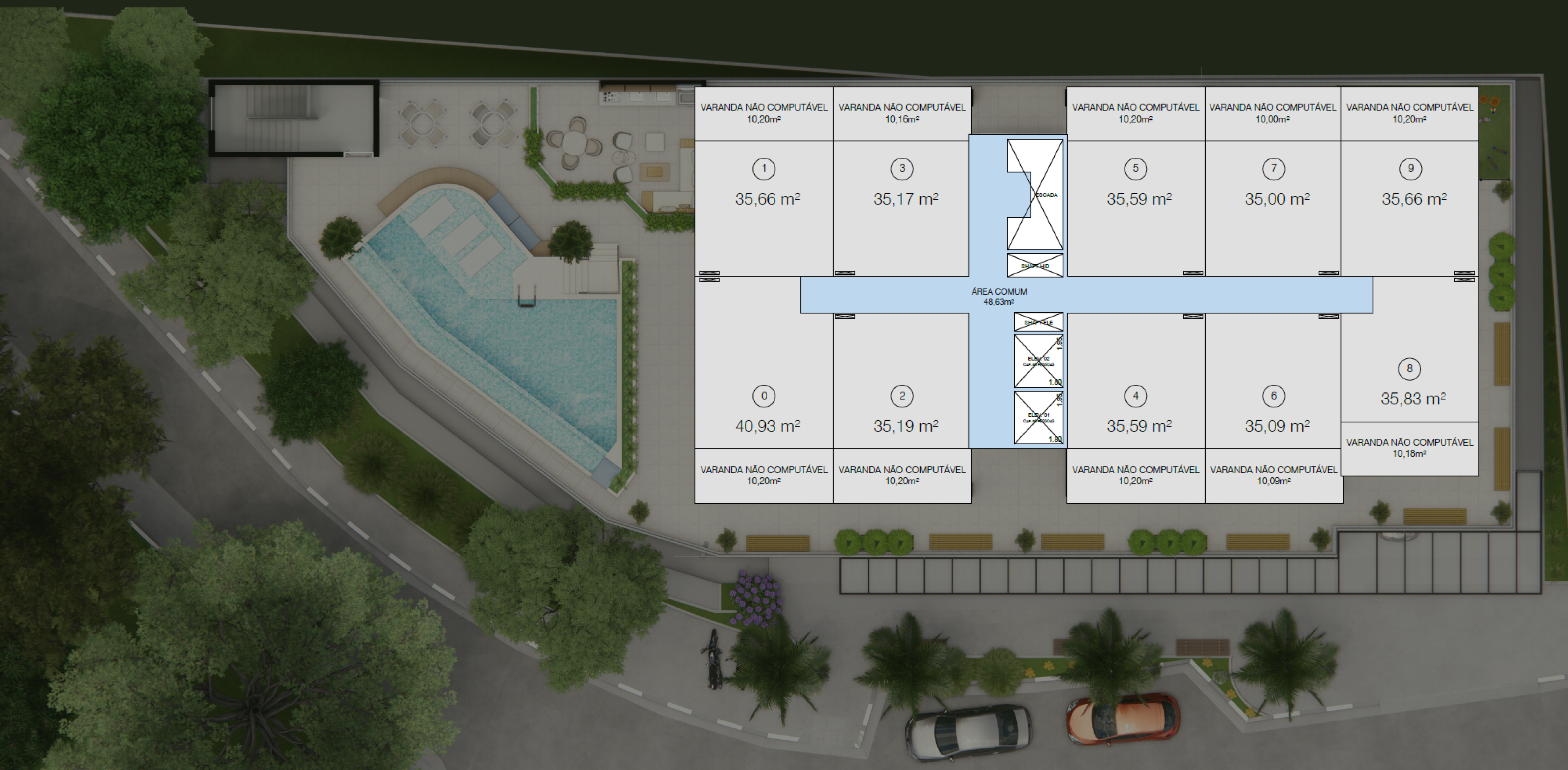
 2,60 m



Layout - PNE



IMPLANTAÇÃO DO PAVIMENTO TIPO (prumadas)





IMPLANTAÇÃO PISO BOULEVARD - LAZER



- | | | | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| 1 Academia | 5 Lavanderia Coletiva | 9 Escada Acesso Subsolos | 13 Sauna Seca | 17 Sala de Medidores |
| 2 Sala de Massagem | 6 Coworking | 10 Solarium | 14 Next Market | 18 Acesso de Veículos |
| 3 Sala de Yoga/Dança | 7 Salão de Festas | 11 Piscina Borda Infinita | 15 Lounge | 19 Portaria Pedestres |
| 4 Pet Care | 8 Churrasqueira | 12 Jacuzzi | 16 Brinquedoteca | |

>> PERSPECTIVAS LAZER





QUADRO DE ÁREAS E POSIÇÃO

Final	Área Privativa	Planta Tipo	Vista
0	40,93m²	Tipo C	RAPOSO
1	35,66m²	Tipo A	BAIRRO
2	35,19m²	Tipo A	RAPOSO
3	35,17m²	Tipo A	BAIRRO
4	35,59m²	Tipo A	RAPOSO
5	35,59m²	Tipo A	BAIRRO
6	35,09m²	Tipo A	RAPOSO
7	35,00m²	Tipo A	BAIRRO
8	35,83m²	Tipo B	RAPOSO
9	35,66m²	Tipo A	BAIRRO

Cota da Rua
Estrada Velha de Sorocaba

ESPELHO DE UNIDADES

120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
80	81	42	83	84	85	86	87	88	89
70	71	32	73	74	75	76	77	78	79
60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

PISO BOULEVARD LAZER

Vagas G1

VAGAS G2

VAGAS G3

VAGAS G4

>> Fachada

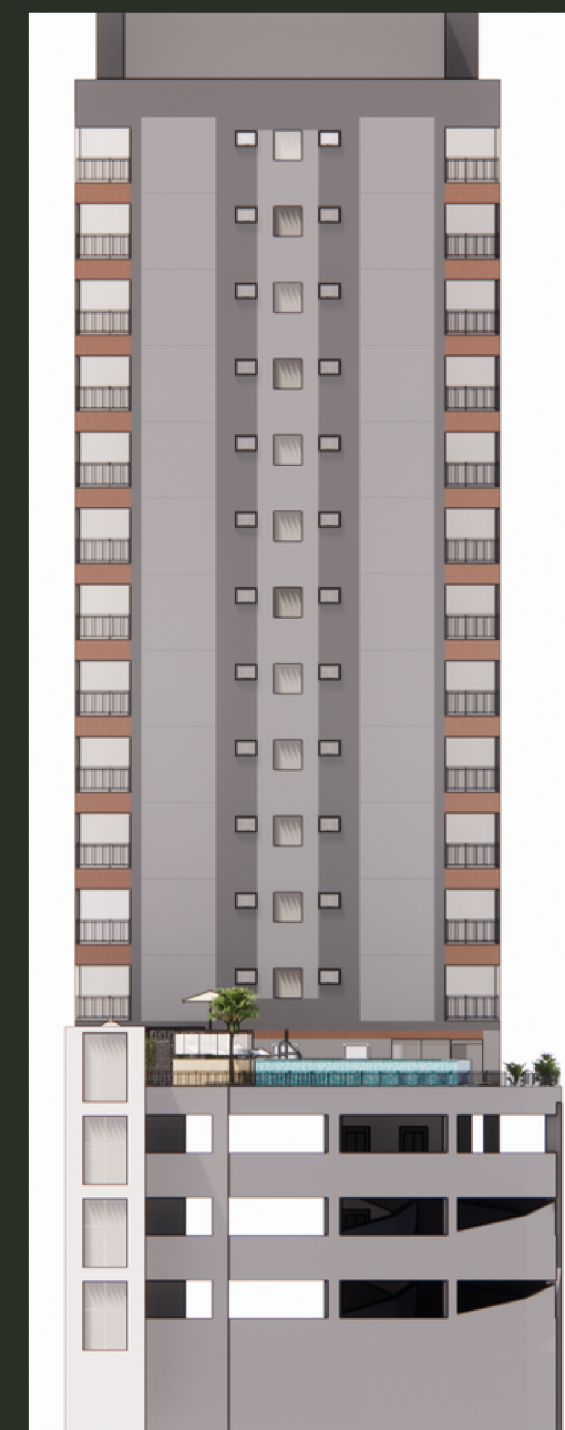




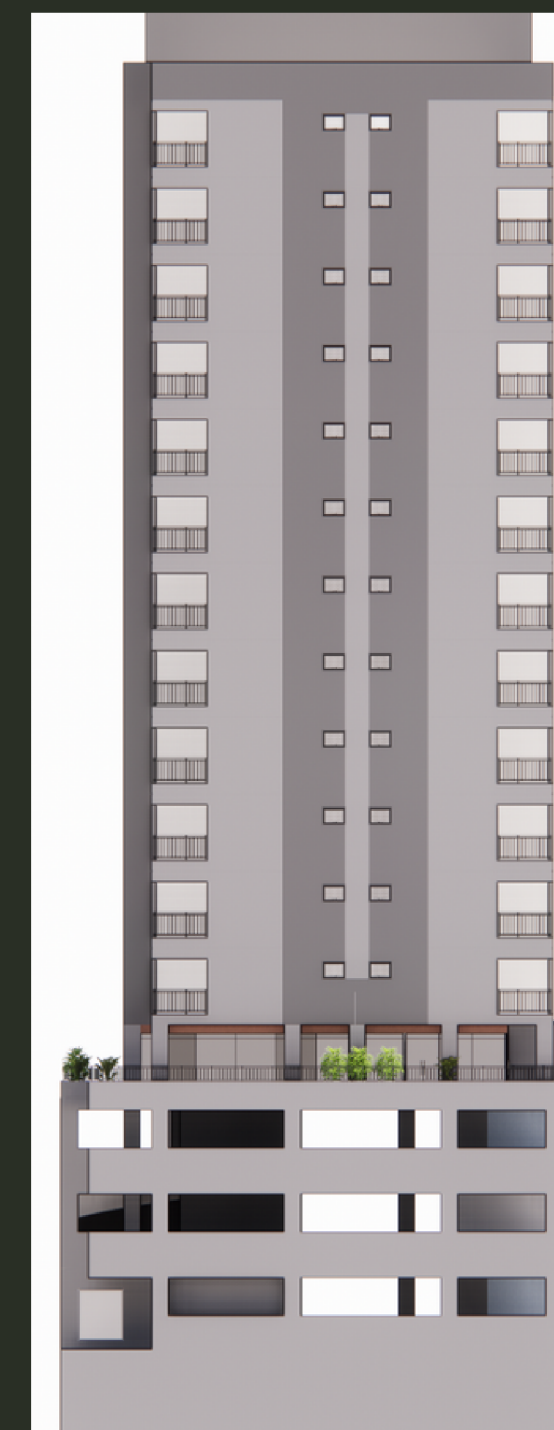
Corte Vista Frontal



Corte Vista Fundos



Corte Lateral Esquerda



Corte Lateral Direita



ESCRITURA DO TERRENO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA-SP
José Eduardo P. Sarmento
Escriturante Autorizado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula **150.061** ficha **01**
de Cotia - CNS: 11991-7
Cotia, **20** de **Setembro** de **2022**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO designado "ÁREA I" com frente para a Estrada Nacional e Estrada Velha de Sorocaba, localizado à 350 m da Rodovia Raposo Tavares na altura KM 22, situado neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Inicia-se no marco **M-02** cravado junto a Estrada Nacional na confluência com o imóvel registrado na matrícula sob nº 72.978 (condomínio Jardim Europa), onde segue por uma distância de 32,25m com rumo 66°01'SE sempre confrontando com o imóvel registrado na matrícula sob o nº 72.978 (condomínio Jardim Europa) até encontrar o marco **M-18**, deste deflete a esquerda por uma distância de 27,35m e rumo 70°31'34"SE confrontando com o imóvel registrado na matrícula sob nº 72.979 (condomínio Jardim América) até encontrar o marco **M-03**, onde deflete a direita por uma distância de 18,00 m e rumo 17°10'24"SW confrontando com o imóvel registrado na matrícula sob nº 72.979 (condomínio Jardim América) até encontrar o marco **M-04**, deste segue em linha reta por uma distância de 2,79m e rumo 17°10'24"SW até encontrar o marco **A**, deste deflete a direita por uma distância de 1,59m e rumo 82°19'9"NW até encontrar o marco **B**, deste deflete a direita por uma distância de 12,27m e rumo 75°29'10"NW até encontrar o marco **C**, deste deflete a esquerda por uma distância de 8,84m e rumo 77°43'54"NW até encontrar o marco **D**, deste deflete a direita por uma distância de 7,75m e rumo 62°55'34"NW até encontrar o marco **E**, deste deflete a direita por uma distância de 4,20m e rumo 53°55'5"NW até encontrar o marco **F**, deste deflete a direita por uma distância de 4,02m e rumo 49°36'30"NW até encontrar o marco **G**, do marco **M-04** ao marco **G** sempre confrontando com a Estrada Velha de Sorocaba, do marco **G** abandona a Estrada Velha de Sorocaba e segue pela Estrada Nacional defletindo a direita por uma distância de 6,10m e rumo 33°10'39"NW até encontrar o marco **H**, deste deflete a esquerda por uma distância de 4,50m e rumo 30°42'10"NW até encontrar o marco **I**, deste deflete a direita por uma distância de 7,39m e rumo 19°55'49"NW até encontrar o marco **J**, deste deflete a esquerda por uma distância de 9,31m e rumo 22°21'28"NW até encontrar o marco **K**, deste deflete a esquerda por uma distância de 4,27m e rumo 27°31'16"NW sempre confrontando com a estrada Nacional até encontrar o marco **M-02**, encerrando a área de 1.070,72 metros quadrados.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252.22.82.0001.00.000.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 117.015 de 24/01/1963 do 11º CRI/SP.

PROPRIETÁRIOS: **JORGE DOLABANE** e sua mulher **JUREMA QUADROS DOLABANE**, brasileiros, residentes na Alameda Franca, nº 1.342, e domiciliados nesta Capital, São Paulo- SP.

continua no verso Página 1 de 3.

MOD. 10

Raposo Tavares 23,6 ANDAR L3 SALA 407A/408 - Lageadinho - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

matrícula **150.061** ficha **01**
verso

Escriturante autorizado, **Elias Lima Ferreira.**
Digitado por Caio Camargo Boschetti.
Prenotado sob nº 326.095, em 03/05/2021.
Selo digital: 1199173E10000000438001225

Prenotado sob n 326.095, em 03/05/2021.
R.01, em 20 de setembro de 2022.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

De conformidade com o requerimento de reconhecimento de Usucapião Extraordinária, datado em 03 de maio de 2021, em Cotia - SP, regularmente instruída com: Ata Notarial lavrada aos 18 de maio de 2020 (livro 466, págs. 049/058), Retificada e Ratificada por outra das mesmas notas aos 14/12/2020 (livro 483 - págs. 203/206) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cotia - SP; Planta e Memorial Descritivo e ART assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhada dos demais documentos exigidos pela legislação, com fundamento no artigo 216-A da Lei 6.015/73 e artigo 1.238, do Código Civil, haja vista a qualificação positiva em 13/09/2022, foi **reconhecido, por usucapião administrativa, o domínio do imóvel desta matrícula, em favor de NOVOLAR INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.318.181/0001-12, Nire: 35.218.204.417, com sede na Estrada Velha de Sorocaba nº 695, Sala 01, Granja Viana, Cotia - SP. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 314.341,91. Valor venal: R\$ 324.211,34.-

Escriturante autorizado, **Elias Lima Ferreira.**
Digitado por Caio Camargo Boschetti.
Selo digital: 119917321000000043800222R

Prenotado sob nº 355.441, em 24/10/2022.
R.02, em 28 de outubro de 2022.

VENDA E COMPRA

Pela escritura pública lavrada aos 21 de outubro de 2022, às pgs. 155/160 do livro nº 270, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São João Novo, Município e Comarca de São Roque-SP, a proprietária NOVOLAR INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **NEXT 22**

continua na ficha 2 Página 2 de 3.

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula **150.061** ficha **02**
de Cotia - CNS: 11991-7
Cotia, de de

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.121.683/0001-61, NIRE: 35240008439, com sede na Estrada Velha de Sorocaba, nº 695, Bairro da Granja Viana, em Cotia/SP, pelo valor de R\$ 360.000,00.

Escriturante autorizado, **Luciano Soares de Camargo.**
Selo digital: 119917321000000045029322G

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

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 registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1ª CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2ª CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4ª CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5ª CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4ª CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2ª CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10ª CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11ª 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.

CERTIDÃO

CERTIFICADO E DOU FE, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: 150061, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. Certifico mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior à 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.

PROTOCOLADO 355441

Selo Digital 119917321000000045029322Z

AS CUSTAS E EMOLUMENTOS REFERENTES À PRESENTE CERTIDÃO ESTÃO ESPECIFICADAS NO RECIBO QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA TÍTULO.

Cotia, sexta-feira, 28 de outubro de 2022

José Eduardo Pina Sarmento.
Escriturante Autorizado

Página 3 de 3.

MOD. 10

Raposo Tavares 23,6 ANDAR L3 SALA 407A/408 - Lageadinho - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



CERTIDÃO DE CONFORMIDADE DA MUNICIPALIDADE



PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DE HABITAÇÃO

CERTIDÃO DE CONFORMIDADE (Análise Previa)

CERTIDÃO Nº	241/22
EXPEDIÇÃO:	16/12/2022
VALIDADE:	02 (dois) anos

Por despacho exarado nos autos do processo administrativo nº 19820/2022, protocolizado em 23/11/2022 é expedida a presente **Certidão de Conformidade** do qual faz parte integrante os projetos de implantação que recebem o número em epígrafe, que seguem carimbados e assinados.

Concedido em favor de: **NEXT 22 SPE LTDA.**

Tendo como Responsável Técnico e Autor do Projeto: **LUIZ CARLOS RODRIGUES CHIOZZOTTO CAU/CREA nº 10601779925 RRT/RRT 280242302218310 I.M: 5021132.**

Com as seguintes características:

Endereço: **Estrada Velha de Sorocaba, nº 695, Granja Vianna, Cotia- SP.**

Finalidade: **CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 120 UNIDADES**

Inscrição: **13252.22.82.0001.00.000**

Terreno: **1.070,72m²**

Área total construída: **8.418,26m²**

Certificamos:

O empreendimento está de acordo com as diretrizes que fixam as normas em relação à destinação e implantação das áreas de uso particular.

A área a ser implantado não foi utilizada como aterro sanitário envolvendo lixo doméstico, industrial ou de materiais nocivos e de produtos que possam trazer riscos à saúde.

Há viabilidade de coleta de lixo pelo menos 02 (duas) vezes na semana pelo Município.

O local está inserido em zona urbana, especificamente **Zum (Zona de Uso Misto)** conforme legislação municipal, não sendo limítrofe entre Municípios.



PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DE HABITAÇÃO

O empreendimento não está contido em **APM** (Área de Proteção de Mananciais), **APE** (Área de Proteção Especial), e **APA** de Proteção Ambiental e deverá atender as Legislações Pertinentes.

A área institucional será doada fora do empreendimento conforme legislação municipal.

Observações Gerais

A Legislação Municipal prevê limitação ao construir próximo aos corpos hídricos e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, devendo ser observadas toda a legislação ambiental na implantação.

Não há Legislação Municipal que determine faixa não edificante para áreas lindeiras as servidões ou faixas onde estejam instaladas rede de alta tensão.

A certidão em questão não é válida para execução da obra de implantação do empreendimento, a qual será autorizado mediante aprovação final junto a esta municipalidade.

Esta certidão de conformidade não autoriza o proprietário realizar as vendas dos Apartamento, o que ocorrerá da Aprovação Final e Registro da Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis.

Deverá obter na aprovação final a retificação da Área.

Expedido em Cotia, aos 16 dias do mês de Dezembro de 2.022.

ARQ. ONOFRE O. FERREIRA

SECRETÁRIO INTERINO DE HABITAÇÃO E URBANISMO
CAU: A19263-5



APROVAÇÃO DO PROJETO - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

ALVARÁ Nº	1091/23
EXPEDIÇÃO:	23/08/2023
VALIDADE:	02 (dois) anos

Por despacho exarado nos autos do processo administrativo nº **19820/2022** protocolizado em **23/11/2022** é expedido o presente Alvará de Construção do qual faz parte integrante o projeto que recebe o número em epígrafe, que segue carimbado e assinado.

Concedido em favor de: **NEXT 22 SPE LTDA**

Tendo como Autor do Projeto e Resp. Técnico: **LUIZ CARLOS R. CHIOZZOTTO** CAU/CREA nº **0601779925** RRT/ART nº **28027230231310113/28027230231312340** Ins. Municipal: **60.211-32**.

Com as seguintes características:

Finalidade: **PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL LEI FEDERAL 4591. COM 120 UNIDADES.**

Endereço: **Estrada Velha de Sorocaba nº 695, Granja Vianna, Cotia- SP.**

Contribuinte: **23252.22.82.0001.00.000.**

Área do Terreno: **1.070,72m²**

Área total de Construção: **8.481,50m²**

Com as seguintes características:



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

O projeto a que se refere o presente Alvara foi analisado nos termos da legislação Municipal, Estadual e Federal em vigor, não cabendo responsabilidade à municipalidade sobre convenções estabelecidas pelo loteador ou particulares.

Projeto analisado nos termos da Lei, eventual restrição suplementar deverá ser observada no ato do registro.

O interessado deverá providenciar a inscrição para recolhimento do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), referente a construção no prazo máximo de 10 dias após o início da obra.

Para intervenções no imóvel, com relação a supressão de vegetação, é necessário obter alvará específico, através de procedimento próprio.

Quando da execução do muro de divisa na testada principal do terreno, o interessado deverá solicitar o alinhamento oficial junto a Secretaria Municipal de Habitação, caso seja executado arbitrariamente e com menos de 1,50m de passeio, o mesmo será objeto de demolição sumaria e sem ônus ao Município.

O interessado se compromete a manter as áreas permeáveis exatamente conforme projeto aprovado. Caso haja alguma alteração, sanções administrativas cabíveis serão tomadas.

Fixar na obra um quadro, com as dimensões mínimas de 1,00m X 0,50m com os dados do Autor do Projeto, do Responsável Técnico, o projeto aprovado e cópia autenticada do Alvará.

O presente Alvará é válido para a execução dos serviços de terraplenagem necessários para a execução da obra.

No término da construção, deverá ser solicitado o Alvará de Vistoria e Habite-se.

Secretaria de Habitação e Urbanismo, aos 23 dias do mês de Agosto de 2023.

ARQ. ONOFRE OLIVEIRA FERREIRA
Secretário de Habitação e Urbanismo

CAU: A19263-5



			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 48.121.683/0001-61 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 28/09/2022
NOME EMPRESARIAL NEXT 22 SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO ESTV DE SOROCABA	NÚMERO 695	COMPLEMENTO *****	
CEP 06.709-320	BAIRRO/DISTRITO GRANJA VIANA	MUNICÍPIO COTIA	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO MARCIA@UNACONTABILIDADE.COM.BR		TELEFONE (11) 3045-0376	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 28/09/2022	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

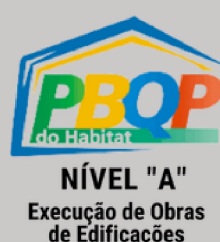
Ne>xt 22

SEU NOVO LIFESTYLE

Realização:



Qualidade Certificada



Gestão de Vendas e Parcerias



BESTLAR
A melhor seleção de imóveis para morar

saiba mais

☎ 11-94536-1525

www.next22.com.br

Perspectiva Preliminar da Fachada

