



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>

Matrícula nº 134.848 AP PI 17 BLOCO 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

148.778

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 09 de março

de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO nº PI-17 (em construção), localizado no 1º pavimento inferior, do Bloco nº 02, do empreendimento “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PAINEIRAS**”, sito na Rua Glória Maria Leoni Lunardi, nº 275, Bairro do Ribeirão do Lageado, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: contém a **área total coberta edificada de 52,948m²**, sendo a **área privativa coberta edificada de 42,650m²** e a **área comum coberta edificada de 10,298m²**; a **área privativa descoberta de 0,000m²**; a **área comum proporcional descoberta de 16,600m²**, perfazendo a **área total (construída + descoberta) de 69,548m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,006485945**, nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio, tendo o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de garagem para moto.

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23161.12.55.0001.00.000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M-134.848 em 27/11/2019 (incorporação), desta Serventia Imobiliária.

PROPRIETÁRIA: CP LAGEADO CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 25.115.146/0001-03, Nire: 35229907180 com sede na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, n.º 1.465, sala 224, Bairro Jardim Botânico, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Junior.

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.

Prenotado sob nº 322.793, em 24/02/2021.

Selo digital: 1199173E1000000024463421W

Prenotado sob nº 322.793, em 24/02/2021.

AV.01, em 09 de março de 2021.

ÔNUS

Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a **fração ideal do 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/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 13.560.301,25, (incluindo outras 151 futuras unidades autônomas), conforme R.05/M.134.848 desta Serventia imobiliária.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Junior.

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

matrícula
148.778

ficha
01

verso

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173E1000000024463221U

Prenotado sob nº 322.793, em 24/02/2021.
AV.02, em 09 de março de 2021.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01** retro, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção).

Escrevente autorizada, _____ Gerson Q. dos Santos Junior.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917331000000024463321E

Prenotado sob nº 322.793, em 24/02/2021.
R.03, em 09 de março de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0907514-0, firmado aos 12 de agosto de 2020, em Carapicuíba-SP, a proprietária CP LAGEADO CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,006485945** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **VALDIRENE JACINTO DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG nº 64662118X-SSP/SP, CPF/MF nº 055.428.229-16, residente e domiciliada na Rua Doutor Alvaro da Veiga Coimbra, nº 49, Santo Amaro, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 13.990,18. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 137.500,00, sendo: R\$ 26.845,47 valor dos recursos próprios; R\$ 5.646,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 105.008,53 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Junior.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
148.778

ficha
02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000024463421E

Prenotado sob nº 322.793, em 24/02/2021.
R.04, em 09 de março de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária VALDIRENE JACINTO DA SILVA, já qualificada, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,006485945** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia do mútuo no valor de R\$ 105.008,53, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,00% e efetiva 5,1161%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 12/09/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$ 599,99; origem dos recursos: FGTS/União; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 137.500,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Junior.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000024463521C

Prenotado sob nº 346.029, em 25/04/2022.
AV.05, em 12 de maio de 2022.

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA:

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 14 de abril de 2022, em Cotia, SP, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PAINEIRAS**", localizado na **Rua Glória Maria Leoni Lunardi, nº 275**, na cidade de Cotia, objeto da AV.08 e do R.09 junto à matrícula nº 134.848, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº **148.778**, referindo-se ao

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>

matrícula
148.778

ficha
02
verso

APARTAMENTO PI-17 - BLOCO 02, já concluído, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA., sob nº **6.836**.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173210000000395184225

Prenotado sob nº 346.029, em 25/04/2022.
R.06, em 12 de maio de 2022.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

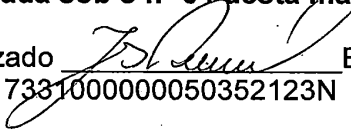
Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 14 de abril de 2022, em Cotia, SP, fica atribuída a **VALDIRENE JACINTO DA SILVA**, já qualificada, a construção do apartamento acima mencionado (AV.05), pelo valor de R\$ 123.509,82.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173210000000395185223

Prenotado sob nº 363.595, em 17/04/2023.
AV.07, em 20 de abril de 2023.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 04 desta matrícula.**

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917331000000050352123N

Prenotado sob nº 363.595, em 17/04/2023.
AV.08, em 20 de abril de 2023.

CADASTRO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP,

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

148.778

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

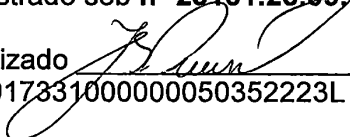
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

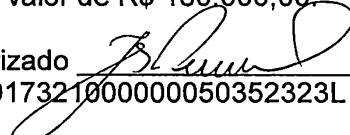
procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23161.23.09-0001.00.000**.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917331000000050352223L

Prenotado sob nº 363.595, em 17/04/2023.
R.09, em 20 de abril de 2023.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.4444.2927708-4, firmado aos 06 de abril de 2023, em São Paulo-SP, a proprietária VALDIRENE JACINTO DA SILVA, já qualificada, **transmitiu** a título de VENDA E COMPRA, a **RAQUEL LIMA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, secretária estenógrafa datilógrafa recepcionista telefonista e assemelhados, RG nº 57.155.392-8-SSP/SP, CPF nº 512.499.948-96, residente e domiciliada na Rua Jose Ubada Martins, nº 130, Novo Osasco, na cidade de Osasco-SP, pelo valor de R\$ 180.000,00.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917321000000050352323L

Prenotado sob nº 363.595, em 17/04/2023.
R.10, em 20 de abril de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.09 desta, a proprietária RAQUEL LIMA DOS SANTOS, já qualificada, **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 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 104.627,77, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros contratada: nominal 5.0000% e efetiva 5.1162%; origem dos recursos: FGTS; prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias; enquadramento: SFH; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 180.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

continua no verso

MOD. 10

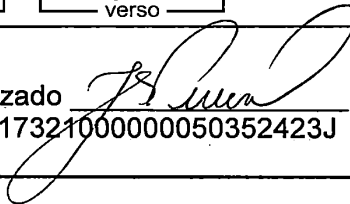
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>

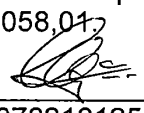
matrícula	ficha
148.778	03
	verso

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917321000000050352423J

Prenotado sob nº 392.481, em 18/11/2024.
Protocolo ONR: IN01285628C
AV.11, em 07 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 10 de julho de 2025, 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 a devedora fiduciante **RAQUEL LIMA DOS SANTOS**, já qualificada, 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\$185.058,01.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiêga.
Selo digital: 1199173310000000782181254

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWL3R-W7CS2-G6QKB-SDR27>

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 **148.778**, 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, 07 de agosto 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° 392481

Selo Digital: 1199173C3000000078226425E

