



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMSBD-5ERH4-Q5LM9-NU98>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

160.419

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 07 de fevereiro de 2022

Matrícula nº 135.631 AP 207 BLOCO D

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 207 (em construção), 2º pavimento, BLOCO D, do condomínio denominado "RESIDENCIAL PINHEIRO ALTO – CONDOMÍNIO 1", sito à Rua José Manuel de Oliveira, nº 743, Distrito de Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, SP, assim descrito: área privativa de 45,18m², área de uso comum de 27,13m², perfazendo a área total de 72,31m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00487836 nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio, tendo direito de uso de 01 (uma) vaga para automóvel, indeterminada, no estacionamento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 13444.13.89.0001.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.135.631 (incorporação imobiliária), em 23/06/2021, desta Serventia Extrajudicial.

PROPRIETÁRIA: PINHEIRO ALTO CAC SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.934.419/0001-07, NIRE/JUCESP nº 35.235.464.103, com sede na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 7º andar, conjunto F, São Paulo, SP.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Prenotado sob nº 340.929, em 28/01/2022.
Selo digital: 1199173E1000000036255522J

Prenotado sob nº 340.929, em 28/01/2022.
AV.01, em 07 de fevereiro de 2022.

TRANSPORTE DE ÔNUS

Nos termos do R. 07 da matrícula nº 135.631, procede-se à esta 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 a terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03/04, em Brasília, DF, no valor de R\$ 10.476.447,00, (incluindo outras 99 futuras unidades autônomas dos Blocos C e D).

O escrevente autorizado,  (Cléber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 1199173E1000000036255622H

Continua no verso

MOD. 10

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMSBD-5ERH4-Q5LM9-NUG98>

matrícula

160.419

ficha

01

verso

Prenotado sob nº 341.700, em 09/02/2022.
AV.02, em 18 de fevereiro de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procedo à 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 autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
Selo digital: 1199173310000000367096224

Prenotado sob nº 341.700, em 09/02/2022.
R.03, em 18 de fevereiro de 2022.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.1293059-4, firmado aos 24 de janeiro de 2022, em Cotia-SP, a proprietária PINHEIRO ALTO CAC SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,00487836** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a 1) **LUCAS DE LIMA VITMAN**, brasileiro, solteiro, maior, militar em geral, RG nº 551509417-SSP/SP, CPF nº 512.762.978-07; e 2) **JHENIFER CAROLINY VICOSO**, brasileira, solteira, maior, trabalhadora de serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG nº 58434398-X-SSP/SP, CPF nº 536.905.048-13, ambos residentes e domiciliados na Rua Kalil Filho, nº 93, casa 4, Parque Santa Teresa, na cidade de Carapicuíba-SP, pelo valor de R\$ 14.921,42. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 172.000,00.

Escrevente autorizado, _____ Gerson Q. dos Santos Junior.
Selo digital: 1199173210000000367097224

Prenotado sob nº 341.700, em 09/02/2022.
R.04, em 18 de fevereiro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMSBD-5ERH4-Q5LM9-NUG98>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

160.419

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários 1) LUCAS DE LIMA VITMAN e 2) JHENIFER CAROLINY VICOSO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,00487836** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), 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\$ 137.600,00**, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; origem dos recursos: FGTS/UNIÃO; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$172.000,00, **com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.**

Escrevente autorizado, Gerson Q. dos Santos Junior.
Selo digital: 1199173210000000367098222

Prenotado sob nº 384.438, em 14/06/2024.
AV.05, em 23 de julho de 2024.

TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do "**RESIDENCIAL PINHEIRO ALTO - CONDOMÍNIO 1**", e **INSTITUÍDO** o respectivo condomínio, tudo conforme **AV.12** e **R.13**, ambos da **MATRÍCULA 135.631**, desta data, esta **FICHA COMPLEMENTAR** passou a constituir a **MATRÍCULA: 160.419**, referindo-se à **unidade autônoma** designada "**APARTAMENTO**" nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, (Reginaldo Antônio Araújo).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173310000000654096242

Prenotado sob nº 384.438, em 14/06/2024.
R.06, em 23 de julho de 2024.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos de **requerimento de atribuições** de unidades autônomas, integrante de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edilício,

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMSBD-5ERH4-Q5LM9-NUG98>

matrícula

160.419

ficha

02

verso

firmado em Cotia, SP, em 28/05/2024, e demais documentos pertinentes, o imóvel objeto desta matrícula **FOI ATRIBUÍDO** a 1) **LUCAS DE LIMA VITMAN**; e 2) **JHENIFER CAROLINY VICOSO**, já qualificados, pelo valor de **R\$ 157.078,58** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173210000000654097242

Prenotado sob nº 406.278, em 02/09/2025.
Protocolo ONR: IN01448411C
AV.07, em 30 de janeiro de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 814090/2026 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 **13444.13.89.0002.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000083794626K

Prenotado sob nº 406.278, em 02/09/2025.
Protocolo ONR: IN01448411C
AV.08, em 30 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 23 de dezembro 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 os devedores fiduciários **LUCAS DE LIMA VITMAN**, e **JHENIFER CAROLINY VICOSO**, ambos 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

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMSBD-5ERH4-Q5LM9-NUG98>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

160.419

ficha

03


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

R\$181.946,80.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Selo digital: 119917331000000083794726I

MOD. 10

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMSBD-5ERH4-Q5LM9-NUG98>

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 **160.419**, 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, 30 de janeiro de 2026.

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° 406278

Selo Digital: 1199173C3000000083809626C

