



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3LUH-3KK3E-AYN9G-PVP27>

Matrícula nº 139.013 AP Nº 31 BLOCO 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

162.489

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 07 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º "31" (em construção), 3º pavimento, BLOCO 01, do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS TUCANOS", situado na Rua Vereador Nelson Joaquim da Silva - Jabá, n.º 970, Novo Lageado, município e comarca de Cotia, SP, que assim se descreve: área total coberta edificada de 69,543m², sendo a área privativa coberta edificada de 50,200m² e a área comum coberta edificada de 19,343m²; a área privativa descoberta de 0,000m²; a área comum descoberta de 16,352m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 85,895m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,004985890 nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio, tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e 01 (um) depósito localizado no seu respectivo pavimento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23161.12.55.0001.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (incorporação imobiliária), em 14/02/2022, matrícula n.º 139.013, desta Serventia Extrajudicial.

PROPRIETÁRIA: SP LAGEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 33.708.647/0001-21, NIRE/JUCESP n.º 35235534624, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1800, conj. 11, Bairro Jardim América, São Paulo, SP.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).

(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).

Prenotado sob nº 360.205, em 06/02/2023.

Selo digital: 1199173E1000000048157123J

Prenotado sob nº 360.205, em 06/02/2023.

AV.01, em 07 de fevereiro de 2023.

ÔNUS

Nos termos do R.05 da matrícula nº 139.013, 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 nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 23.453.166,00,

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3LUH-3KK3E-AYN9G-PVP27>

matrícula
162.489

ficha
01
verso

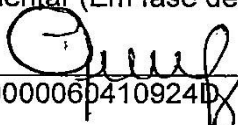
(incluindo outras 191 futuras unidades autônomas).

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
(Digitado por Vítor Senna Silveira Chaves).
Selo digital: 1199173E1000000048157223H

Prenotado sob nº 378.785, em 22/02/2024.
AV.02, em 27 de fevereiro de 2024.

CANCELAMENTO

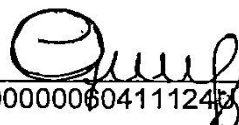
Pelo instrumento particular mencionado, procede-se à presente para constar que, conforme cláusula 1.1., a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01** retro, tão somente com relação a futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (Em fase de construção).

Escrevente autorizada,  Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 119917331000000060410924D

Prenotado sob nº 378.785, em 22/02/2024.
R.03, em 27 de fevereiro de 2024.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.7877.0271820-9, firmado aos 21 de fevereiro de 2024, em São Paulo-SP, a proprietária SP LAGEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,004985890** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **RAFAEL DOS SANTOS GOMES**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 509958643-SSP/SP, CPF nº 431.682.208-09, residente e domiciliado na Rua Colorado, nº 17, casa, Vila Santa Rita, na cidade de Itapevi -SP, pelo valor de R\$ 5.703,86. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em valor total: R\$ 246.000,00.

Escrevente autorizada,  Giovana Faria Bernardo Barbosa:
Selo digital: 119917321000000060411124D

continua na ficha 2

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/E3LUH-3KK3E-AYN9G-PVP27>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

162.489

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

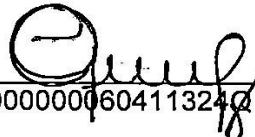
de

de

Prenotado sob nº 378.785, em 22/02/2024.
R.04, em 27 de fevereiro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

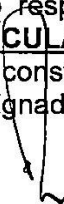
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário RAFAEL DOS SANTOS GOMES, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,004985890** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília -DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 196.800,00, 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 (quinze) dias; enquadramento: SFH; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 246.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizada,  Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173210000000604113242

Prenotado sob nº 391.686, em 01/11/2024.
AV.05, em 13 de novembro de 2024.

DA TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA.

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS TUCANOS**, e **INSTITUÍDO** o respectivo condomínio, tudo conforme **AV.08** e **R.09**, ambos da **MATRÍCULA 139.013**, desta data, esta **FICHA COMPLEMENTAR** passou a constituir a **MATRÍCULA: 162.489**, referindo-se à **UNIDADE AUTÔNOMA** designada "**APARTAMENTO**" nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 119917331000000069610024B

Prenotado sob nº 391.686, em 01/11/2024.
R.06, em 13 de novembro de 2024.

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/E3LUH-3KK3E-AYN9G-PVP27>

matrícula

162.489

ficha

02

verso

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Nos termos de requerimento digital firmado **30/10/2024**, instruído de instrumento particular digital de **instituição e especificação de condomínio** edifício, com atribuições de unidades autônomas, firmado em Cotia, SP, em **06/11/2024**, e demais documentos pertinentes, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI ATRIBUÍDO** a **RAFAEL DOS SANTOS GOMES**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 240.296,14** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 119917321000000069610124B

Prenotado sob nº 404.508, em 31/07/2025.
Protocolo ONR: IN01428371C
AV.07, em 16 de junho de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 881329/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23161.14.07.0001.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000088125326Z

Prenotado sob nº 404.508, em 31/07/2025.
Protocolo ONR: IN01428371C
AV.08, em 16 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 28 de maio 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 **RAFAEL DOS SANTOS GOMES**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de

continua na ficha 3

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

162.489

03

Cotia,

de

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\$253.316.61.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000088125426X

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3LUH-3KK3E-AYN9G-PVP27>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3LUH-3KK3E-AYN9G-PVP27>

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 **162.489**, 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, 16 de junho 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° 404508

Selo Digital: 1199173C30000000881374269

