



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ELSZ-9GPHW-ZSABW-HKMHM>

Matrícula nº 134.848 AP 32 BLOCO 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

148.864

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 04 de março

de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32 (em construção), localizado no 3º pavimento, do Bloco nº 03, do empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PAINERAS", sito na Rua Gloria Maria Leoni Lunardi - nº 275, Ribeirão do Lageado, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: terá a **área total coberta edificada** de 53,231m², sendo a **área privativa coberta edificada** de 42,650m² e a **área comum coberta edificada** de 10,581m²; a **área privativa descoberta** de 0,000m², a **área comum proporcional descoberta** de 17,054m², perfazendo a **área total (construída + descoberta)** de **70,285m**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,006663797** nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio e terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de garagem para automóveis de passeio do tipo "PNE".

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23161.12.55.0001.00.000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M-134.848 em 27/11/2020 (incorporação), desta Serventia.

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

Escrevente autorizado, Kaique Pereira Bispo Silva

Prenotado sob nº 322.538, em 19/02/2021.

Selo digital: 1199173E1000000024319321X

Prenotado sob nº 322.538, em 19/02/2021.

AV.01, em 04 de março de 2021.

ÔNUS

Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento, do 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 sob 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.

O escrevente autorizado, Kaique Pereira Bispo Silva

Selo digital: 1199173E1000000024319421V

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/3ELSZ-9GPHW-ZSABW-HKMHM>

matrícula
148.864

ficha
01
verso

Prenotado sob nº 322.538, em 19/02/2021.
AV.02, em 04 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).

O escrevente autorizado Kaique Pereira Bispo Silva
Selo digital: 119917331000000024319521F

Prenotado sob nº 322.538, em 19/02/2021.
R.03, em 04 de março de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0947130-4, firmado aos 23 de outubro de 2020, em Carapicuíba-SP, a proprietária CP LAGEADO CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,006663797** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **1) - STEPHANE DE OLIVEIRA THEODORO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG nº 390134740-SSP/SP, CPF/MF nº 466.176.308-40, residente e domiciliada na rua Bom Jesus do Amparo, nº 88, Ap. 11b, Conjunto Habit, na cidade de Carapicuíba-SP, e **2) - JOSE HUDSON CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 49.686.882-2-SSP/SP, CPF/MF nº 426.167.378-92, residente e domiciliado na Rua Capitão Salinas, nº 38, CS 02, Vila Universal, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de R\$ 14.373,81. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 170.000,00, sendo: R\$ 35.067,16 valor dos recursos próprios; e R\$ 134.932,84 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, Kaique Pereira Bispo Silva
Selo digital: 119917321000000024319621F

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ELSZ-9GPHW-ZSABW-HKMHM>

Matrícula nº 134.848 AP 32 BLOCO 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

148.864

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

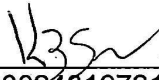
de

de

Prenotado sob nº 322.538, em 19/02/2021.
R.04, em 04 de março de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários 1)- STEPHANE DE OLIVEIRA THEODORO e 2)- JOSE HUDSON CONCEIÇÃO DOS SANTOS, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,006663797** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia do mútuo no valor de R\$ 134.932,84, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 20/11/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$ 1.009,19; 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\$ 170.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizado, 

Kaique Pereira Bispo Silva.

Selo digital: 119917321000000024319721D

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

CORREÇÃO

Procedo à presente, nos termos do artigo 213, inciso "I", letra "a", da lei nº 6.015/73, alterado pela lei nº 10.931/2004, para constar que na descrição deste imóvel, constante na abertura desta matrícula, onde se lê: "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PAINERAS", leia-se: "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PAINEIRAS**".

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

Selo digital: 1199173E1000000039535522E

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/3ELSZ-9GPHW-ZSABW-HKMHM>

matrícula

148.864

ficha

02

verso

Prenotado sob nº 346.029, em 25/04/2022.
AV.06, 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 **148.864**, referindo-se ao **APARTAMENTO 32 - BLOCO 03**, 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: 1199173210000000395356220

Prenotado sob nº 346.029, em 25/04/2022.
R.07, 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 **1) STEPHANE DE OLIVEIRA THEODORO**, e **2) JOSE HUDSON CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, já qualificados, a construção do apartamento acima mencionado (AV.06), pelo valor de R\$ 155.626,19.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).
Selo digital: 119917321000000039535722Y

Prenotado sob nº 400.088, em 05/05/2025.
Protocolo ONR: IN01375728C
AV.08, em 01 de outubro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 740389/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de
continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ELSZ-9GPHW-ZSABW-HKMHM>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

ficha

148.864

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

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 **23161.23.09.0001.00.000** (área maior).

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079935325Q

Prenotado sob nº 400.088, em 05/05/2025.
Protocolo ONR: IN01375728C
AV.09, em 01 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 15 de setembro 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: 1) **STEPHANE DE OLIVEIRA THEODORO**, e 2) **JOSE HUDSON CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, 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 R\$179.148,33.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000799354250

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ELSZ-9GPHW-ZSABW-HKMHHM>

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 **148.864**, 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, 01 de outubro 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° 400088

Selo Digital: 1199173C3000000079957425Y

