



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJU9-ZCTMC-EKKY2-REKP4>

Matrícula nº 126.705 AP 23 BLOCO 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

147.325

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 27 de novembro de 2020

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 23 (em construção), localizado no 2º pavimento do Bloco 01, do empreendimento denominado condomínio "RESIDENCIAL DAS ANDORINHAS", sítio na Rua Vereador Nelson Joaquim da Silva Jabá, nº 679, lote 3 da Quadra F, Bairro do Ribeirão Lageado, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possui a **área total coberta edificada** de 54,383m², sendo a **área privativa coberta edificada** de 47,630m² e a **área comum coberta edificada** de 6,753m²; **área privativa descoberta** de 0,000m²; a **área comum não proporcional descoberta (vagas de garagem)** de 18,750m², onde terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de garagem para automóveis de passeio, a **área comum proporcional descoberta** de 18,031m², perfazendo a **área total (construída + descoberta)** de 91,164m², correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,004955932** nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23161.12.55.0001.00.000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.03 Incorporação Imobiliária em 02/09/2019 - M-126.705, desta Serventia.

PROPRIETÁRIO: 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 1465, sala 224, Jardim Botânico, em Ribeirão Preto/SP.

Escrevente autorizada, Regiane Oliveira Martins de Souza
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Prenotado sob nº 318.306, em 16/11/2020.
Selo digital: 1199173E1000000020379220X

Prenotado sob nº 318.306, em 16/11/2020.
AV.01, em 27 de novembro de 2020.

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

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

matrícula
147.325

ficha
01

verso

de R\$ 21.595.736,21 (incluindo outras 199 futuras unidades autônomas), conforme R.06/M.126.705 desta Serventia.

Escrevente autorizada, Regiane Oliveira Martins de Souza
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173E1000000020379320V

Prenotado sob nº 318.306, em 16/11/2020.
AV.02, em 27 de novembro de 2020.

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**, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção).

Escrevente autorizada, Regiane Oliveira Martins de Souza
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917331000000020379420F

Prenotado sob nº 318.306, em 16/11/2020.
R.03, em 27 de novembro de 2020.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0982317-0, firmado aos 05 de novembro de 2020, em Carapicuíba-SP, a proprietária CP LAGEADO CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,004955932** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **RAFAEL SOARES SANTOS**, brasileiro, escultor, pintor e assemblado, RG nº 46.605.315-SSP/SP, CPF/MF nº 436.623.778-45, e seu cônjuge **BRUNA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, administradora, RG nº 484713632-SSP/SP, CPF/MF nº 442.629.298-09, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Jair Bozzolan, nº 11, Cs, Vila Aurora, na cidade de Itapevi-SP, pelo valor de R\$ 20.401,37. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJJU9-ZCTMC-EKKY2-REKP4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJJU9-ZCTMC-EKKY2-REKPP4>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

147.325

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

unidade autônoma importa em R\$ 195.000,00, sendo: R\$ 22.175,47 valor dos recursos próprios; R\$ 16.824,53 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 156.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizada, Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000020379520F

Prenotado sob nº 318.306, em 16/11/2020.
R.04, em 27 de novembro de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários RAFAEL SOARES SANTOS, e seu cônjuge BRUNA RODRIGUES DA SILVA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,004955932** 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\$ 156.000,00**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 24/11/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$ 1.162,74; 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\$ 195.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. **Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.**

Escrevente autorizada, Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000020379620D

Prenotado sob nº 339.782, em 05/01/2022.
AV.05, em 18 de janeiro de 2022.

TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

continua no verso

MOD. 10

Matrícula nº 134.332 AP 23 BLOCO 01

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/AJJU9-ZCTMC-EKKY2-REKPP4>

matrícula	ficha
147.325	02 verso

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ANDORINHAS**", e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.08** e **R.09**, ambos da **MATRÍCULA 126.705**, desta data, esta **ficha complementar** passou a constituir a **MATRÍCULA: 147.325**, referindo-se à **unidade autônoma** designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173310000000355506227

Prenotado sob nº 339.782, em 05/01/2022.
R.06, em 18 de janeiro de 2022.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos de requerimento, **instruído** de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edifício com **atribuições** de unidades autônomas, firmados em **Cotia, SP**, em **01/12/2021**, e *demais documentos pertinentes*, o **imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO** ao **RAFAEL SOARES SANTOS**, e seu cônjuge **BRUNA RODRIGUES DA SILVA**, já qualificados, pelo valor de **R\$ 174.598,63**. (*Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002*).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173210000000355507227

Prenotado sob nº 406.068, em 27/08/2025.
Protocolo ONR: IN01445170C
AV.07, em 05 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 26 de novembro de 2025, na cidade de 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 **RAFAEL SOARES SANTOS** e seu cônjuge **BRUNA**

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

147.325

ficha

03


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

RODRIGUES DA SILVA, já qualificados, não atenderam 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\$ 205.650,77.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082958226W

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJJU9-ZCTMC-EKKY2-REKP4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJJU9-ZCTMC-EKKY2-REKP4>

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 **147.325**, 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, 05 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° 406068

Selo Digital: 1199173C30000000829636267

