



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L9AUA-8XMMN8-F58G7-TPY22>

Matrícula nº 126.702 AP PI 54 BLOCO 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

156.654

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

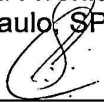
Cotia, 30 de novembro de 2021

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº PI-54 (em construção), 5º subsolo, **BLOCO 02**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS SABIÁS**", sito à Rua Vereador Nelson Joaquim da Silva - "Jabá", nº 750, Novo Lageado, município e comarca de Cotia, SP, que assim se descreve: área total coberta edificada de **70,344m²**, sendo a área privativa coberta edificada de **50,040m²** e a área comum coberta edificada de **20,304m²**; a área privativa descoberta de **0,00m²**; a área comum não proporcional descoberta (vaga de garagem) de **8,820m²**, a área comum proporcional descoberta de **7,184m²**, perfazendo a área total (construída + descoberta) de **86,348m²**, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de **0,005585690** nas coisas de propriedade e uso comuns no terreno do Condomínio, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e 01 (um) depósito localizado no seu respectivo pavimento.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23161.12.55.0001.00.000 (em área maior).

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 126.702, R.04 (incorporação imobiliária), em 14/05/2021, e AV.06 (retificação), em 26/10/2021, desta Serventia Extrajudicial.

**PROPRIETÁRIA:** SP LAGEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 33.708.647/0001-21, NIRE/JUCESP nº 35.235.534.624, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, Conjunto 8B, Jardim Paulistano, São Paulo/SP.

O escrevente autorizado,  (Cleber Inácio de Castro Melo).  
Selo digital: 1199173E1000000033978521D

Prenotado sob nº 338.384, em 03/12/2021.  
AV.01, em 23 de dezembro de 2021.

### **ÔNUS**

Nos termos do R. 08 da matrícula nº 126.702, 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 3/4, em Brasília-DF, no valor de R\$

continua no verso

MOD. 10

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L9AUA-8XMN8-F58G7-TPY22>

|                |           |
|----------------|-----------|
| matrícula      | ficha     |
| <b>156.654</b> | <b>01</b> |
|                | verso     |

14.900.107,00, (incluindo outras 175 futuras unidades autônomas).

Escrevente autorizado, Cleber Inácio de Castro Melo.  
Selo digital: 1199173E1000000034875021P

Prenotado sob nº 339.883, em 06/01/2022.  
AV.02, em 04 de fevereiro de 2022.

### CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública 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, Luciano Soares de Camargo.  
Selo digital: 119917331000000036156822Z

Prenotado sob nº 339.883, em 06/01/2022.  
R.03, em 04 de fevereiro de 2022.

### VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.12888102-0, firmado aos 15 de dezembro de 2021, em São Paulo-SP, a proprietária SP LAGEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,005585690** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a título de VENDA E COMPRA, a **LEONARDO GUTIERREZ**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 45.256.759-2-SSP/SP, CPF nº 448.556.758-30, residente e domiciliado na Avenida Dom Pedro I, nº 260, Vila Osasco, na cidade de Osasco-SP, pelo valor de R\$ 6.390,03. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importam em R\$ 210.000,00, sendo R\$ 3.400,07 provenientes da conta vinculada do FGTS.

Escrevente autorizado, Luciano Soares de Camargo.  
Selo digital: 119917321000000036156922Z

continua na ficha 2



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L9AUA-8XMIN8-F58G7-TPY22>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**156.654**

ficha

**02**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Prenotado sob nº 339.883, em 06/01/2022.  
R.04, em 04 de fevereiro de 2022.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

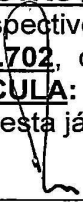
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário LEONARDO GUTIERREZ, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,005585690** do terreno, correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA 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\$ 142.555,25, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407%; origem dos recursos: FGTS/UNIÃO; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias a partir da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 210.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.  
Selo digital: 1199173210000000361570226

Prenotado sob nº 373.473, em 24/10/2023.  
AV.05, em 28 de novembro de 2023.

### TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS SABIÁS**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.09** e **R.10**, ambos da **MATRÍCULA 126.702**, desta data, esta **FICHA COMPLEMENTAR** passou a constituir a **MATRÍCULA: 156.654**, referindo-se à **unidade autônoma** designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).  
Selo digital: 1199173310000000576945230

Prenotado sob nº 373.473, em 24/10/2023.  
R.06, em 28 de novembro de 2023.

continua no verso

MOD. 10

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/L9AUA-8XMN8-F58G7-TPY22>

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| matrícula      | ficha              |
| <b>156.654</b> | <b>02</b><br>verso |

### **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA**

Nos termos de **requerimento**, instruído de instrumento particular de convenção de condomínio edilício, firmados **digitalmente** em Cotia, SP, em **24/10/2023**, e demais documentos pertinentes apresentados e arquivados neste **Ofício Imobiliário**, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI ATRIBUÍDO** a **LEONARDO GUTIERREZ**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 203.609,97** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ (Reginaldo Antônio Araújo).  
Selo digital: 119917321000000057694623O

Prenotado sob nº 404.350, em 28/07/2025.  
Protocolo ONR: IN01426558C  
AV.07, em 05 de fevereiro de 2026.

### **CADASTRO**

Conforme certidão de nº 804769/2026 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 **23161.14.28.0001.00.000**.

Escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ Gustavo Senna Pires de Oliveira.  
Selo digital: 1199173310000000083962426U

Prenotado sob nº 404.350, em 28/07/2025.  
Protocolo ONR: IN01426558C  
AV.08, em 05 de fevereiro de 2026.

### **CONSOLIDAÇÃO**

Pelo requerimento firmado aos 12 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 o devedor fiduciante **LEONARDO GUTIERREZ**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de

continua na ficha 3



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**156.654**

ficha

**03**

  
SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

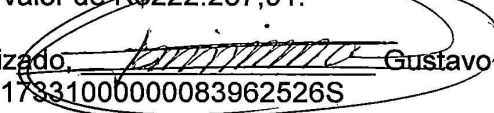
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

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\$222.237,91.

Escrevente autorizado.  Gustavo Senna Pires de Oliveira.  
Selo digital: 119917331000000083962526S

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L9AUA-8XMN8-F58G7-TPY22>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L9AUA-8XMN8-F58G7-TPY22>

#### 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.

**CERTIFICADO 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 **156.654**, 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. **CERTIFICADO** 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. CERTIFICADO 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 fevereiro 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° 404350

Selo Digital: 1199173C3000000083974226A

