



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.105

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 23 de Julho de 2020

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 201, localizado no 2º Pavimento, do condomínio "RESIDENCIAL NÁPOLES", situado na Rua Nápoles, nº 840, no terreno designado Área "B", Bairro do Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia-SP, possuindo a seguinte composição: hall de entrada, sala, cozinha, área de serviço, sacada, dormitório 1, banheiro, hall de circulação e dormitório 2, com direito de uso de 1 vaga de garagem comum e indeterminada. Possui área privativa construída de 53,330 m², área comum coberta de 19,827 m², área total edificada de 73,157 m², área comum descoberta de 37,001 m², área construída + descoberta de 110,158 m²; cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e partes comuns de 0,0152230.

**CADASTRO MUNICIPAL:** nº 23254.41.01.5497.00.000 (área maior). -

**REGISTRO ANTERIOR:** R.124/M-102.256, de 23.07.2020, deste Registro Predial.-

**PROPRIETÁRIA:** CONSTEPAV - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede na Rua Major Walter Carlson, nº 96, Jardim Arpoador, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 61.615.415/0001-64.-

O Oficial Substituto \_\_\_\_\_ Bel. Cláudio Avelino dos Santos  
Prenotado sob nº 310.977, em 10/06/2020.  
Selo digital: 1199173110000000162836209

Prenotado sob nº 310.977 em 10/06/2020  
AV.01 em 23 de julho de 2020. -

**ÔNUS.-**

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 5.791.092,29, que tem como objetivo financiar a construção do empreendimento cuja incorporação imobiliária encontra-se registrada sob o número 09 na matrícula adiante mencionada, nos termos do registro 13 efetuado na matrícula 102.256 deste Registro de Imóveis.

O Oficial Substituto \_\_\_\_\_ Bel. Cláudio Avelino dos Santos  
Selo digital: 1199173E1000000016283720H

Continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

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/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

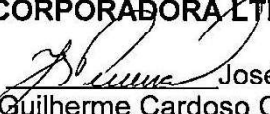
matrícula  
**138.105**

ficha  
**01**  
verso

Prenotado sob nº 326.224, em 05/05/2021.  
AV.02, em 13 de maio de 2021.

### **INDISPONIBILIDADE**

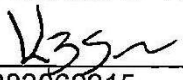
Nos termos do comunicado obtido na central de indisponibilidade em 04 de maio de 2021, às 13h36m55s, Protocolo - 202105.0413.01611425-IA-150; processo nº 10012339320175020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo - São Paulo - Victor Jose Machado Junior - victor.machado@trtsp.jus.br; procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **CONSTEPAV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 61.615.415/0001-64.

Escrevente autorizado,  José Flávio dos Santos Pereira.  
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.  
Selo digital: 1199173E1000000026591321J

Prenotado sob nº 328.320, em 10/06/2021.  
AV.03, em 25 de junho de 2021.

### **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**

Pelo requerimento firmado aos 10 de junho de 2021 na cidade de Cotia-SP, e nos termos do Comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 14 de junho de 2021, às 12h18m51s, Protocolo de Cancelamento - 202106.1412.01673170-MA-000; tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho- SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP- Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Jose Xavier Junior - xavier.junior@trtsp.jus.br; procedo à presente para constar o **CANCELAMENTO da indisponibilidade averbada sob nº 02 desta** (protocolo nº 202105.0413.01611425-IA-150- Processo nº 10012339320175020242).

Escrevente autorizado,  Kaique Pereira Bispo Silva.  
Selo digital: 1199173310000000282069215

Prenotado sob nº 328.575, em 15/06/2021.  
AV.04, em 25 de junho de 2021.

continua na ficha 2



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.105

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

### INDISPONIBILIDADE

Nos termos do comunicado obtido na central de indisponibilidade em 14 de junho de 2021, às 19h49m19s, Protocolo - 202106.1419.01674300-IA-440; processo nº 10012321120175020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Marcia Regina Kuchenbecker - marcia.regina@trtsp.jus.br; procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **CONSTEPAV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 61.615.415/0001-64.

O escrevente autorizado Kaique Pereira Bispo Silva Kaique Pereira Bispo Silva.  
Qualificado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira.  
Selo digital: 1199173E1000000028209121W

Prenotado sob nº 329.582, em 01/07/2021.  
AV.05, em 02 de agosto de 2021.

### CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE

Pelo requerimento firmado aos 01 de julho de 2021 na cidade de Cotia-SP, e nos termos do Comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 26 de julho de 2021, às 11h22m39s, Protocolo de Cancelamento 202107.2611.01735794-MA-530; tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo-SP- Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Sofia Konstandinidis - sofia.konstandinidis@trtsp.jus.br; procedo à presente para constar o **CANCELAMENTO da indisponibilidade** averbada sob nº 04 desta (Protocolo - 202106.1419.01674300-IA-440; processo nº 10012321120175020242).

Escrevente autorizado José Flávio dos Santos Pereira José Flávio dos Santos Pereira.  
Digitado por Robson Alexandre Silva da Cruz.  
Selo digital: 1199173310000000296246213

Prenotado sob nº 336.498, em 29/10/2021.  
AV.06, em 09 de novembro de 2021.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

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

matrícula

138.105

ficha

02

verso

### CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular firmado em 27 de setembro de 2021, na cidade de São Paulo - SP, procedo à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

O escrevente autorizado \_\_\_\_\_ Gerson Q. dos Santos Júnior.  
Título qualificado e digitado por Regiane Oliveira Martins  
Selo digital: 119917331000000033236421G

Prenotado sob nº 336.498, em 29/10/2021.  
R.07, em 09 de novembro de 2021.

### VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10168783406, firmado aos 28 de outubro de 2021, em São Paulo - SP, a proprietária CONSTEPAV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **RENAN GONÇALVES ARRUDAS**, brasileiro, bancário, RG nº 49.663.822-1-SSP/SP, CPF nº 403.867.798-21, e seu cônjuge **KETHLEEN DE OLIVEIRA SILVA**, brasileira, do lar, RG nº 56.168.655-5-SSP/SP, CPF nº 451.538.478-37, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cremona, nº 198, apartamento 04, Parque Oratório, na cidade de Santo André-SP, pelo valor de R\$215.000,00, sendo R\$22.684,31 provenientes dos recursos do FGTS.

O escrevente autorizado \_\_\_\_\_ Gerson Q. dos Santos Júnior.  
Título qualificado e digitado por Regiane Oliveira Martins  
Selo digital: 119917321000000033236521G

Prenotado sob nº 336.498, em 29/10/2021.  
R.08, em 09 de novembro de 2021.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07 desta, os proprietários RENAN GONÇALVES ARRUDAS, e seu cônjuge KETHLEEN DE OLIVEIRA

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**138.105**

ficha

**03**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

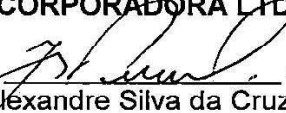
SILVA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Sousa Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$166.485,69, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 11,1158% e efetiva 11,7% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); enquadramento do financiamento: SFH; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$222.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

O escrevente autorizado  Gerson Q. dos Santos Júnior.  
Título qualificado e digitado por Regiane Oliveira Martins  
Selo digital: 119917321000000033238621E

Prenotado sob nº 336.602, em 04/11/2021.  
AV.09, em 11 de novembro de 2021.

#### **INDISPONIBILIDADE**

Nos termos do comunicado obtido na central de indisponibilidade em 03 de novembro de 2021, às 16h16m46s, Protocolo - 202111.0316.01890699-IA-700; processo nº 10010167920195020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Luis Rogério de Souza - [luis@trtsp.jus.br](mailto:luis@trtsp.jus.br); procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **CONSTEPAV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 61.615.415/0001-64.

Escrevente autorizado  José Flávio dos Santos Pereira.  
Digitado por Robson Alexandre Silva da Cruz.  
Selo digital: 119917321000000033329421U

Prenotado sob nº 345.376, em 13/04/2022.  
AV.10, em 20 de abril de 2022.

#### **INDISPONIBILIDADE**

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



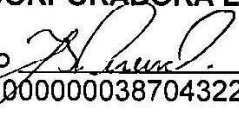
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

matrícula  
**138.105**

ficha  
**03**  
verso

Nos termos do comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 12 de abril de 2022, às 19h26m10s, Protocolo - 202204.1219.02099530-IA-960; processo nº 10014397320185020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Hector Roberto Eng - hector.eng@trtsp.jus.br; procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **CONSTEPAV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 61.615.415/0001-64.**

O escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira  
Selo digital: 1199173E1000000038704322P

Prenotado sob nº 391.459, em 29/10/2024.  
AV.11, em 29 de outubro de 2024.

### **RETIFICAÇÃO**

Procedo a presente "ex-officio", nos termos do artigo 213, Inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, tendo em vista que por um lapso, foi praticado no imóvel desta matrícula, de forma equivocada, a averbação de **INDISPONIBILIDADE**, datadas de 11/11/2021 e 20/04/2022, para constar que fica **SEM EFEITO** os atos **Av. 09 e 10, uma vez que tal ato não têm relação com o proprietário identificado na abertura desta matrícula.**

O escrevente autorizada  Regiane Oliveira Martins de Souza.  
Selo digital: 1199173E1000000069160524A

Prenotado sob nº 390.109, em 01/10/2024.  
Protocolo ONR: IN01259792C  
AV.12, em 04 de agosto de 2025.

### **CADASTRO**

Conforme certidão de nº 715255/2025 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 **23254.41.11.0038.00.000.**

continua na ficha 4



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

**138.105**

ficha

**04**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000078095425N

Prenotado sob nº 390.109, em 01/10/2024.

Protocolo ONR: IN01259792C

AV.13, em 04 de agosto de 2025.

### **CONSOLIDAÇÃO**

Pelo requerimento firmado aos 01 de julho de 2025, em São Paulo-SP, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciários **RENAN GONÇALVES ARRUDAS**, e seu cônjuge **KETHLEEN DE OLIVEIRA SILVA**, 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\$222.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000078095525L

Prenotado sob nº 410.035, em 12/11/2025.

Protocolo ONR: AC013856958

AV.14, em 17 de dezembro de 2025.

### **NEGATIVA DE LEILÕES**

Pelo requerimento firmado em 05 de novembro de 2025, na cidade de São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.13 desta matrícula, foram promovidos pelo leiloeiro oficial, o **1º leilão público** realizado no dia 03/10/2025, e o **2º leilão público** realizado no dia 13/10/2025, nas condições estabelecidas em edital, os quais **resultaram infrutíferos**, tendo em vista que não surgiram interessados na arrematação do imóvel apregoado. Foram encerrados os eventos e lavradas as **atas negativas em cada um dos públicos leilões**, ficando o fiduciário investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do § 5º, e exonerado da obrigação de

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

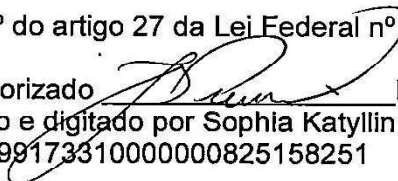


Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 138.105   | 04    |
|           | verso |

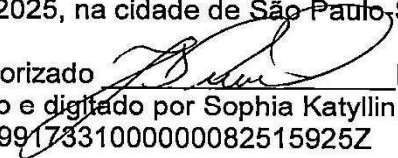
que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira  
Título analisado e digitado por Sophia Katyllin Alves de Oliveira.  
Selo digital: 1199173310000000825158251

Prenotado sob nº 410.035, em 12/11/2025.  
Protocolo ONR: AC013856958  
AV.15, em 17 de dezembro de 2025.

### QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Pelo requerimento mencionado na Av.14 retro, procede-se à presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado, deu aos devedores RENAN GONÇALVES ARRUDAS e seu cônjuge KETHELEEN DE OLIVEIRA SILVA, já qualificados, quitação da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob o nº 08, desta matrícula, mediante termo próprio, expedido em 16 de outubro de 2025, na cidade de São Paulo, SP.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira  
Título analisado e digitado por Sophia Katyllin Alves de Oliveira.  
Selo digital: 119917331000000082515925Z



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUSMP-DB6CU-NJS8R-9HY3N>

#### 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 **138.105**, 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, 17 de dezembro 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° 410035

Selo Digital: 1199173C3000000082518225Q

