



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.426

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 30 de julho de 2020

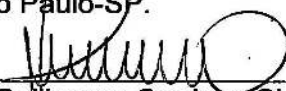
Matrícula nº 131.771 AP 24 BLOCO 13

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 24 (em construção), localizado no 2º pavimento do Bloco 13, do empreendimento denominado condomínio "SIDNEY", sito na Rua dos Coqueirais, nº 265, lote 2, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possui a área privativa construída de 38,695m², área comum de 91,480m², sendo 4,532m² coberta e 86,948m² descoberta perfazendo a área total construída de 130,175m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,002000 e 95,943m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23163.42.63.0001.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.04/M-131.771 em 06/06/2019, desta Serventia Imobiliária.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, em São Paulo-SP.

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.

Prenotado sob nº 312.618, em 20/07/2020.

Selo digital: 1199173E1000000016496320I

Prenotado sob nº 312.618, em 20/07/2020.

AV.01, em 30 de julho de 2020.

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**, 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\$ 29.988.222,06 (incluindo outras 259 futuras unidades autônomas), conforme R.10/M-131.771 desta Serventia Imobiliária.

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.

Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.

Selo digital: 1199173E1000000016496420G

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33Z5V-PMCB-3WTET-5P9EC>

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/33Z5V-PMCB-3WTET-5P9EC>

matrícula
144.426

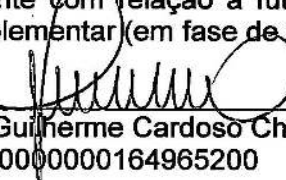
ficha
01

verso

Prenotado sob nº 312.618, em 20/07/2020.
AV.02, em 30 de julho de 2020.

CANCELAMENTO

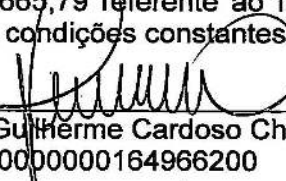
Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 retro**, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção).

Escrevente autorizada,  Adriano Oliveira Freitas.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173310000000164965200

Prenotado sob nº 312.618, em 20/07/2020.
R.03, em 30 de julho de 2020.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0838477-7, firmado aos 22 de maio de 2020, em Osasco-SP, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,002000** do terreno correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **MICHEL CARDOSO**, brasileiro, estivador carregador embalador e assemelhados, solteiro, RG nº 450496806-SSP/SP, CPF/MF nº 426.028.508-45, residente e domiciliado na Rua Monet, nº 172, Jd Ruth, na cidade de Itapevi-SP, pelo valor de R\$10.000,00. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$165.832,24, sendo: R\$29.262,45 valor dos recursos próprios; R\$3.904,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$132.665,79 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato. (50%). -

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173210000000164966200

Prenotado sob nº 312.618, em 20/07/2020.

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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.426

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

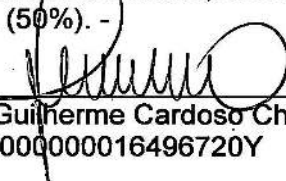
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **30** de **julho** de **2020**

R.04, em 30 de julho de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

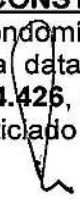
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário MICHEL CARDOSO, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,002000** do terreno, correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, **para garantia do mútuo no valor de R\$132.665,79**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 25/06/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$773,03; origem dos recursos: FGTS/União; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$168.000,00 com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. (50%). -

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000016496720Y

Prenotado sob nº 324.596, em 01/04/2021.
AV.05, em 13 de maio de 2021.

DA TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA:

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO "SIDNEY"**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.12** e **R.13**, ambos da **MATRÍCULA 131.771**, desta data, esta **FICHA COMPLEMENTAR** passou a constituir a **MATRÍCULA: 144.426**, referindo-se a **unidade autônoma** designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173310000000266652218

Prenotado sob nº 324.596, em 01/04/2021.
R.06, em 13 de maio de 2021.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33Z5V-PMCB-3WTET-5P9EC>

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

144.426

ficha

02

verso

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos de **requerimento** firmado em **São Paulo, SP**, em 15/04/2021, **instruído** de **instrumento particular** de instituição, especificação de condomínio edifício e de **atribuições** de unidades autônomas, firmado em **São Paulo, SP**, em 30/03/2021, e *demais documentos pertinentes*, **o imóvel objeto desta matrícula, FOI ATRIBUÍDO a MICHEL CARDOSO**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 155.832,24** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - *Notas Explicativas – Lei 11.331/2002*).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).

Selo digital: 1199173210000000266653218

Prenotado sob nº 410.926, em 01/12/2025.

Protocolo ONR: IN01499420C

AV.07, em 04 de agosto de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 903885/2026 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 **23163.42.63.0253.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Selo digital: 11991733169000000896301267

Prenotado sob nº 410.926, em 01/12/2025.

Protocolo ONR: IN01499420C

AV.08, em 04 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 30 de junho 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 **MICHEL CARDOSO**, já qualificado, não atendeu 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

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33Z5V-PMCB-3WTET-5P9EC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula

ficha

144.426

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

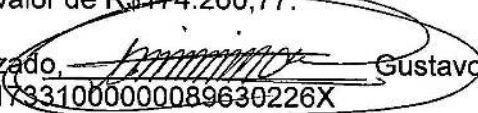
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$174.260,77.

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Selo digital: 119917331000000089630226X

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33Z5V-PMCB-3WTET-5P9EC>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33Z5V-PMCB-3WTET-5P9EC>

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 **144.426**, 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, 04 de agosto 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° 410926

Selo Digital: 1199173C30000000896474260

