



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

153.220

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 20 de novembro de 2020

Matrícula nº 133.353 CASA 75 TIPO A

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA CASA nº "75" - TIPO "A" (em construção), do condomínio "SINDONA PARQUE", situado na **Rua das Morangueiras, n.º 250, neste Município e Comarca de Cotia-SP**, assim descrito e caracterizado: área privativa coberta edificada de **67,180 m²**; área comum coberta edificada de **1,7525 m²**; totalizando **68,9325 m²** de área construída; área privativa descoberta (área de serviço e varanda) de **10,150 m²**; área descoberta (vaga acessória) de **21,400 m²**; área descoberta comum de **89,7045 m²**; totalizando a área construída + descoberta de **190,1870 m²**; área de terreno exclusivo de **42,145 m²**; área ocupada pela edificação de **35,185 m²**; área não ocupada pela edificação de **6,960 m²**; área de terreno comum de **114,9324965690 m²**; área de terreno total de **157,0774965690 m²**, correspondendo uma fração ideal no terreno do condomínio de **0,00469668**. Possuirá a seguinte composição: **Pavimento Térreo:** composto de sala, cozinha, área de serviço, lavabo e escada de acesso ao pavimento superior; e, **Pavimento Superior:** composto de circulação, 02 (dois) dormitórios, varanda, banheiro e escada de acesso ao pavimento térreo. A esta tipologia corresponde o direito ao **uso exclusivo de parte do terreno** (cujo todo é de propriedade comum), assim descrito: pela frente mede **5,20 metros + 3,50 metros + 2,90 metros**; do lado direito mede **3,50 metros + 3,95 metros**; do lado esquerdo mede **3,95 metros**; e nos fundos mede **8,10 metros**, encerrando uma área superficial de **42,145 m²**; confrontar-se-á pela frente com a área comum e vagas acessórias nºs 147 e 148; do lado direito com a Casa 76 e área comum; do lado esquerdo com a Casa 74 e área comum; e nos fundos com a Casa 41. **A unidade autônoma possui 02 (duas) vagas de garagem nºs 147 e 148, localizadas em sua frente, consideradas como acessórias e de uso exclusivo e determinado.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23163.51.20.0001.00.000. (área maior)

REGISTRO ANTERIOR: R.02/M-133.353 (incorporação) em 26/04/2019, desta Serventia.

PROPRIETÁRIA: SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 28.504.766/0001-22 (Nire 35235069662) com sede na Avenida Queiroz Filho, nº 1560, Vila Hamburguesa, em São Paulo/SP.

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.

Prenotado sob nº 317.205, em 21/10/2020.

Selo digital: 1199173E1000000020159520X

Prenotado sob nº 317.205, em 21/10/2020.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L76PE-8WRT5-YX6Y2-26Z63>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L76PE-8WRT5-YX6Y2-26Z63>

matrícula
153.220

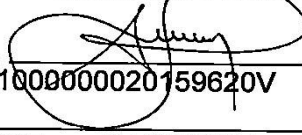
ficha
01

verso

AV.01, em 20 de novembro de 2020.

ÔNUS

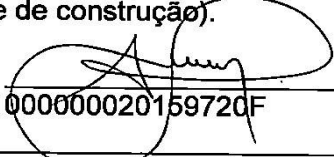
Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a **fração ideal do terreno correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar** (em fase de construção), existe o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA**, transferível à terceiros, em favor da **CAIXA 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 de R\$ 6.231.050,29, (incluindo outras 199 futuras unidades autônomas), conforme R.05/M.133.353 desta Serventia.

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Selo digital: 1199173E1000000020159620V

Prenotado sob nº 317.205, em 21/10/2020.
AV.02, em 20 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 retro**, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção).

Escrevente autorizado,  André Nogueira da Silva.
Selo digital: 119917331000000020159720F

Prenotado sob nº 317.205, em 21/10/2020.
R.03, em 20 de novembro de 2020.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0949999-3, firmado aos 22 de outubro de 2020, em Osasco-SP, a proprietária SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,00469668 do terreno, correspondente a unidade**

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

153.220

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Matrícula nº 133.353 CASA 75 TIPO A

residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **ALINE ALMEIDA MOURA**, brasileira, solteira, maior, analista de sistemas, RG nº 373060610-SSP/SP, CPF/MF nº 455.304.188-05, residente e domiciliada na Rua Monte Sinai, nº 81, Casa 2, Conceição, na cidade de Osasco-SP, pelo valor de R\$ 16.438,39. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 230.000,00, sendo: R\$ 37.478,97, valor dos recursos próprios; R\$ 8.521,03, valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 184.000,00, referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato. (50%).

Escrevente autorizado,

André Nogueira da Silva.

Selo digital: 119917321000000020159820F

Prenotado sob nº 317.205, em 21/10/2020.

R.04, em 20 de novembro de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, a proprietária **ALINE ALMEIDA MOURA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,00469668** 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\$ 184.000,00, 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: 21/11/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$ 1.382,59; origem dos recursos: FGTS/União; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 231.269,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. (50%).

Escrevente autorizado,

André Nogueira da Silva.

Selo digital: 119917321000000020159920D

Prenotado sob nº 360.491, em 10/02/2023.

AV.05, em 08 de março de 2023.

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L76PE-8WRT5-YX6Y2-26Z63>

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/L76PE-8WRT5-YX6Y2-26Z63>

matrícula
153.220

ficha
02
verso

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado em 16 de fevereiro de 2023, em Cotia, SP, procede-se à esta para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio **"SINDONA PARQUE"**, localizado na **Rua das Morangueiras, n.º 250**, nesta cidade, objeto da AV. 07 e do R. 08 da matrícula n. 133.353, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir-se da matrícula n.º **153.220**, referindo-se à **CASA 75**, já concluída, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA., sob nº **6.974**.

Escrevente autorizado,  Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 119917331000000049048423Z

Prenotado sob nº 360.491, em 10/02/2023.
R.06, em 08 de março de 2023.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado em 16 de fevereiro de 2023, em Cotia, SP, fica atribuída a **ALINE ALMEIDA MOURA**, já qualificada, a construção da casa mencionada na averbação acima, pelo valor de **R\$ 213.561,61**.

Escrevente autorizado,  Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 119917321000000049048523Z

Prenotado sob nº 415.708, em 19/03/2026.
Protocolo ONR: IN01563353C
AV.07, em 06 de agosto de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 912118/2026 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 **23163.51.20.0224.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000089735126T

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L76PE-8WRT5-YX6Y2-26Z63>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

153.220

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Prenotado sob nº 415.708, em 19/03/2026.

Protocolo ONR: IN01563353C

AV.08, em 06 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 23 de julho 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 a devedora fiduciante **ALINE ALMEIDA MOURA**, já qualificada, 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 transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$247.568,09.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000089735226R

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/L76PE-8WRT5-YX6Y2-26Z63>

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 **153.220**, 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, 06 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° 415708

Selo Digital: 1199173C30000000897373263

