



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5UFE-WN3QZ-EQAX7-5RNVK>

Matrícula nº 131.771 AP 44 BLOCO 09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.354

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 13 de março de 2020

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 44 (em construção), localizado no 4º pavimento do Bloco 09, 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 38,695 m², área comum de 91,480 m², sendo: 4,532 m² coberta e 86,948 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 130,175 m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,002000 e 95,943 m². A área de 86,948 m² de área comum descoberta.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23163.42.63.0001.00.000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.04/M-131.771 em 06/06/2019, deste Registro Predial.

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.

A escrevente autorizada, Regiane Oliveira Martins de Souza
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Prenotado sob nº 308.255, em 21/02/2020.
Selo digital: 1199173E1000000013599820A

Prenotado sob nº 308.255, em 21/02/2020.
Av.01, em 13 de março 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\$ 11.533.583,68, conforme R.11/M-131.771 desta Serventia Imobiliária.

A escrevente autorizada, Regiane Oliveira Martins de Souza
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173E10000000135999208

Prenotado sob nº 308.255, em 21/02/2020.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5UFE-WN3QZ-EQAX7-5RNVK>

matrícula
144.354

ficha
01

verso

Av.02, em 13 de março 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). Valor atribuído para efeitos de cancelamento: R\$ 115.335,83.

A escrevente autorizada, Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza.
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173310000000136000202

Prenotado sob nº 308.255, em 21/02/2020.
R.03, em 13 de março de 2020.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0747299-0, firmado aos 20 de dezembro de 2019, nesta cidade de Cotia-SP, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,002000** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **LAERCIO MANDUCA SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG nº 296422678-SSP/SP, CPF/MF nº 305.800.098-74, residente e domiciliado na Rua Nicola Delbon, nº 64, Casa 4, Jardim Herminia, na cidade de Carapicuíba-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\$ 111.327,10, sendo: R\$ 13.300,00 valor dos recursos próprios; R\$ 264,23 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 31.832,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e, R\$ 65.930,87 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do contrato.

A escrevente autorizada, Regiane Regiane Oliveira Martins de Souza.
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173210000000136001202

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5UFE-WN3QZ-EQAX7-5RNVK>

Matrícula nº 131.771 AP 44 BLOCO 09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.354

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 13 de março de 2020

Prenotado sob nº 308.255, em 21/02/2020.
R.04, em 13 de março de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob o nº 03 retro, o proprietário LAERCIO MANDUCA SANTOS, 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 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, para garantia do mútuo no valor de R\$ 65.930,87, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 4,5000% e efetiva 4,5939%; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 20/01/2020; valor do encargo mensal inicial: R\$ 358,19; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 133.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

A escrevente autorizada, Roms Regiane Oliveira Martins de Souza.
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173210000000136002200

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: 144.354**, referindo-se a **unidade autônoma** designada **APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173310000000266507215

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

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5UFE-WN3QZ-EQAX7-5RNVK>

matrícula	ficha
144.354	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 edilício 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 LAERCIO MANDUCA SANTOS, já qualificado**, pelo valor de **R\$ 101.327,10** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173210000000266508215

Prenotado sob nº 409.137, em 24/10/2025.
Protocolo ONR: IN01475624C
AV.07, em 03 de março de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 826248/2026 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 **23163.42.63.0181.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 11991733100000000847141268

Prenotado sob nº 409.137, em 24/10/2025.
Protocolo ONR: IN01475624C
AV.08, em 03 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 23 de janeiro 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 **LAERCIO MANDUCA SANTOS**, já qualificado, não atendeu a intimação para

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.354

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

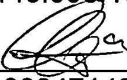
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

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\$140.998,10.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000847142266

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5UFE-WN3QZ-EQAX7-5RNVK>

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/Q5UFE-WN3QZ-EQAX7-5RNVK>

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 **144.354**, 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, 03 de março 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° 409137

Selo Digital: 1199173C3000000084724226K

