



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BS6MW-AE6UY-3UPXW-7BA83>

Matrícula nº 131.771 AP 12 BLOCO 22

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.600

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 29 de maio de 2020

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 12 (em construção), localizado no 1º pavimento do Bloco 22, 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 (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 Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, em São Paulo-SP.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 1199173E1000000014796420H
Protocolo: 310.366 - 19/05/2020

Prenotado sob nº 310.366 em 19/05/2020.
Av.01 em 29 de maio 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 o 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, 06 (incluindo outros imóveis), conforme R.10/M-131.771 desta Serventia Imobiliária.

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 1199173E1000000014796520F

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/BS6MW-AE6UY-3UPXW-7BA83>

matrícula
144.600

ficha
01

verso

Prenotado sob nº 310.366 em 19/05/2020.
Av.02 em 29 de maio 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 desta**, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção). (50%)-

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 119917331000000014796620Z

Prenotado sob nº 310.366 em 19/05/2020
R.03 em 29 de maio de 2020. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0802766-4, firmado aos 31 de março de 2020, em Osasco-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 **CLOVIS ALVES DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, RG nº 363579576-SSP/SP, CPF/MF nº 319.769.213-68, residente e domiciliado na: Rua Padre Carvalho, nº 731, Pinheiros, na cidade de São Paulo-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\$ 119.185,57, sendo: R\$ 18.119,53 valor dos recursos próprios; R\$ 2.701,50 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 11.193,00 valor desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 87.171,54 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.(50%)-

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 119917321000000014796720Z

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BS6MW-AE6UY-3UPXW-7BA83>

Matrícula nº 131.771 AP 12 BLOCO 22

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.600

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 29 de maio de 2020

Prenotado sob nº 310.366 em 19/05/2020
R.04 em 29 de maio de 2020. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário CLOVIS ALVES DE FREITAS, 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 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\$87.171,54 que será pago no prazo de 296 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,00%a.a. e efetiva 5,1161%a.a.; Sistema de Amortização: PRICE; vencimento do primeiro encargo mensal: 07/05/2020; valor do encargo inicial total: R\$ 584,60; 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 constante do contrato. (50%)-

O escrevente autorizado _____ Gerson Q. dos Santos Júnior.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
Selo digital: 119917321000000014796820X

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

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 119917331000000026700021S

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

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/BS6MW-AE6UY-3UPXW-7BA83>

matrícula	ficha
144.600	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 CLOVIS ALVES DE FREITAS, já qualificado**, pelo valor de **R\$ 109.185,57** (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas – Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 119917321000000026700121S

Prenotado sob nº 377.498, em 25/01/2024.
Protocolo ONR: IN01114411C
AV.07, em 19 de maio de 2025.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23163.42.63.0427.00.000**.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000075578225T

Prenotado sob nº 377.498, em 25/01/2024.
Protocolo ONR: IN01114411C
AV.08, em 19 de maio de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 16 de abril de 2025, na cidade de 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 **CLOVIS ALVES DE FREITAS**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BS6MW-AE6UY-3UPXW-7BA83>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula

144.600

ficha

03


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

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\$ 175.844,79.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000075578325R

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/BS6MW-AE6UY-3UPXW-7BA83>

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 **144.600**, 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, 19 de maio 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° 377498

Selo Digital: 1199173C3000000075582125F

