



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.238

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

13 de Maio de 2021

IMÓVEL: Unidade autônoma designada **APARTAMENTO nº 04**, localizado no **pavimento térreo do Bloco 04**, do Condomínio "**SIDNEY**", situado neste município e comarca de **Cotia, SP**, na **Rua dos Coqueirais, nº 265, lote 2, Bairro da Graça**, com destinação exclusivamente **residencial**, 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**. A área de **86,948m²** de área comum descoberta.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº **23163.42.63.0001.00.000** (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula **131.771 – R.13-** (*Instituição e Especificação de Condomínio Edifício*), desta data, e **Convenção de Condomínio** registrada sob nº **6.656** no livro **3 – Registro Auxiliar**, nesta data, deste Ofício Imobiliário.

PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., CNPJ** 09.625.762/0001-58 e **NIRE/JUCESP** 35300357469, com sede na Rua Boa Vista nº 280, 8º e 9º andares, Centro, em **São Paulo, SP**.

Escrevente autorizado, _____ Reginaldo Antônio Araújo.
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Prenotado sob nº <protocolo>, em <dataprotocolo>.
Selo digital: 119917311000000026627521C

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

TRANSPORTE DE HIPOTECA

Procede-se à esta averbação para constar que, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, encontra-se gravada em primeira e especial **HIPOTECA**, conforme **R.08/131.771**, 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 da dívida confessada e demais obrigações assumidas, concernente a uma abertura de crédito no valor de **R\$ 18.092.307,69**, pagáveis na forma do referido registro.

Escrevente autorizado, _____ Reginaldo Antônio Araújo.
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173E1000000026627621K

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R7E9-AGR2P-VYVWW-YZ8S5>

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/2R7E9-AGR2P-VYVWW-YZ8S5>

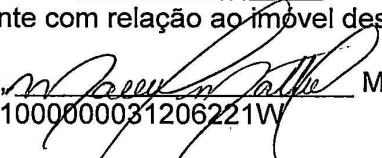
matrícula
144.238

ficha
01
verso

Prenotado sob nº 333.208, em 31/08/2021.
AV.02, em 14 de setembro de 2021.

CANCELAMENTO

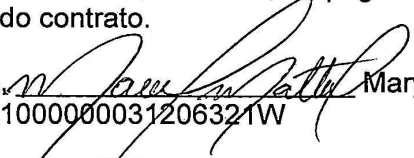
Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procedo à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 retro**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 119917331000000031206221W

Prenotado sob nº 333.208, em 31/08/2021.
R.03, em 14 de setembro de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 8.7877.0826656-1, firmado aos 30 de abril de 2020, em Osasco-SP, (Protocolo eletrônico: AC000989388), a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **KELVIN GONÇALVES FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, instalador de som e acessórios, RG nº 49.704.028-1-SSP/SP, CPF nº 414.502.928-36, residente e domiciliado na Rua Altair, nº 26, casa 2, Vila Gustavo Correia, em Carapicuíba-SP, pelo valor de R\$ 168.000,00, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 119917321000000031206321W

Prenotado sob nº 333.208, em 31/08/2021.
R.04, em 14 de setembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário KELVIN GONÇALVES FILHO, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul Quadra 4, lotes 3/4, em

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R7E9-AGR2P-VYVWW-YZ8S5>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.238

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

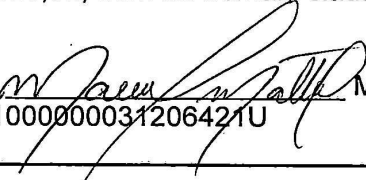
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 85.000,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,00% e efetiva 5,1161%; 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.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 1199173210000000031206421U

Prenotado sob nº 380.283, em 22/03/2024.
Protocolo ONR: IN01146147C
AV.05, em 13 de janeiro de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 804978/2026 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 **23163.42.63.0065.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000083205226E

Prenotado sob nº 380.283, em 22/03/2024.
Protocolo ONR: IN01146147C
AV.06, em 13 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 12 de dezembro de 2025, 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 **KELVIN GONÇALVES FILHO**, 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 transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$177.176,00.

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

matrícula

144.238

ficha

02

verso

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000083205326C

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R7E9-AGR2P-VYVWW-YZ8S5>

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/2R7E9-AGR2P-VYVWW-YZ8S5>

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 **144.238**, 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, 13 de janeiro de 2026.

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° 380283

Selo Digital: 1199173C3000000083212026Z

