



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.403

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **15** de **fevereiro** de **2019**

Matrícula nº 118.498 – AP 404 BLOCO 10

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 404 (em construção), localizado no 3º pavimento do **Bloco 10**, do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO PARQUE SAINT CHRISTOPHER**”, sito na **Rua Américo Floriano Toledo**, Bairro do Rincão, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possuirá área privativa construída de 38,9200m², área comum construída de 5,7229m², perfazendo a área total construída de 44,6429m², correspondendo à fração ideal de terreno de 0,003648211. Ao referido apartamento corresponderá, ainda, 57,6116m² de área comum descoberta e 11,5000m² de área comum descoberta correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga, localizada na garagem do condomínio, perfazendo a área total descoberta de 69,1116m². ao apartamento cabe o uso exclusivo da vaga de garagem nº 1, tipo “Média”, descoberta livre. confronta pela Frente – áreas do condomínio, Lado direito – áreas do condomínio, Lado esquerdo – áreas do condomínio e hall, Fundos – apartamento de final “3”.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.12.90.0001.00.000.(área maior)

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M-118.498 em 10/04/2018 (incorporação), deste Registro.

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.

O escrevente autorizado Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).

Prenotado sob nº 293.903 em 05/02/2019

D. Nihil

Selo digital: 1199173E1000000003977719Y

Prenotado sob nº 293.903 em 05/02/2019.

Av.01 em 15 de fevereiro de 2019. -

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**, 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

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>



Valide aqui
este documento

matrícula
138.403

ficha
01
verso

de R\$ 32.279.743,50, conforme R.08/M.118.498 desta Serventia.

O escrevente autorizado Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).

D.Nihil

Selo digital: 1199173E1000000003977819W

Prenotado sob nº 293.903 em 05/02/2019.

Av.02 em 15 de fevereiro de 2019. -

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). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 118.675,53.

O escrevente autorizado Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).

D.R\$ 119,22 (50%)

Selo digital: 119917331000000003977919G

Prenotado sob nº 293.903 em 05/02/2019

R.03 em 15 de fevereiro de 2019. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 28 de dezembro de 2018, em Cotia-SP, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,003648211%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), à **TIAGO MOREIRA JOAO**, brasileiro, mecanico, RG nº 259258234-SSP/SP, CPF/MF nº 220.033.598-93, e sua mulher **IVONE MORENO DOS SANTOS**, brasileira, representante comercial, RG nº 30215338X-SSP/SP, CPF/MF nº 282.384.268-39, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Samuel Scott, nº 93, Jardim Varginha, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 18.605,89. Consta do título que o valor da fração ideal e da

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>

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/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>

Matrícula nº 118.498 – AP 404 BLOCO 10

LIVRO. N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

138.403

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **15** de **fevereiro** de **2019**

construção da unidade autônoma importa em R\$ 161.045,00, sendo: R\$ 26.361,33 valor dos recursos próprios; R\$ 5.847,67 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 128.836,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado [assinatura] Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.R\$ 279,81 (50%)

Selo digital: 119917321000000003978019Z

Prenotado sob nº 293.903 em 05/02/2019

R.04 em 15 de fevereiro de 2019. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários TIAGO MOREIRA JOAO, e sua mulher IVONE MORENO DOS SANTOS, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,003648211%** do terreno, correspondente à 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\$ 128.836,00**, 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: 25 de janeiro de 2019; valor do encargo inicial total: R\$ 971,08; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 171.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado [assinatura] Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.R\$ 398,28 (50%)

Selo digital: 119917321000000003978119X

Prenotado sob nº 310.991, em 11/06/2020.

AV.05, em 05 de agosto de 2020.

TRANSFORMAÇÃO/MATRÍCULA:

À vista do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos

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



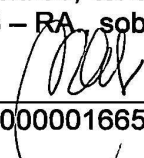
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>

matrícula
138.403

ficha
02

27 de maio de 2020, em Cotia, SP, procede-se a esta averbação para constar que em decorrência da conclusão da obra e da instituição e especificação do condomínio "**PARQUE SAINT CHRISTOPHER**", localizado na **Rua Américo Floriano de Toledo, n. 175, Bairro do Rincão**, nesta cidade, objeto da AV 11 e do R 12 junto à matrícula n. 118.498, feitos nesta data, esta ficha complementar passa a constituir-se da matrícula n.º **138.403**, referindo-se ao **APARTAMENTO 404 – BLOCO 10**, já concluído, tendo a respectiva Convenção de Condomínio sido registrada no Livro 03 – RA, sob n. **6.548**.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).

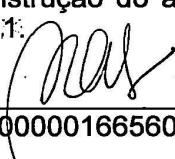
Selo digital: 1199173E1000000016655920D

Prenotado sob nº 310.991, em 11/06/2020.

R.06, em 05 de agosto de 2020.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio firmado aos 27 de maio de 2020, em Cotia, SP, fica atribuída a **TIAGO MOREIRA JOÃO** e sua esposa, **IVONE MORENO DOS SANTOS**, já qualificados (R 03), a construção do apartamento acima mencionado (AV 06), pelo valor de R\$ 142.439,11.

A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin).

Selo digital: 119917321000000016656020I

Prenotado sob nº 402.036, em 11/06/2025.

Protocolo ONR: PH000572730

AV.07, em 02 de julho de 2025.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 11 de junho de 2025, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 10º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 0028308-06.2024.8.26.0002, ação de execução civil, tendo como exequente: BANCO BRADESCO S.A., procede-se à presente para constar que a parte ideal correspondente a **50% dos direitos** sobre o imóvel desta matrícula pertencentes a **TIAGO MOREIRA JOÃO** e seu cônjuge **IVONE MORENO DOS SANTOS**, já

continua na ficha 3

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Côtia - CNS: 11991-7

138.403

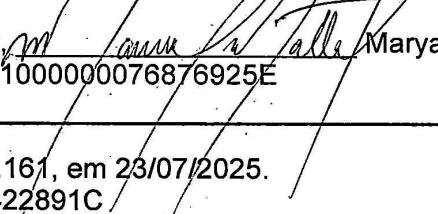
03

Cotia,

de

de

qualificados, foram **penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$116.893,95, tendo sido nomeado fiel depositário: TIAGO MOREIRA JOÃO, já qualificado.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 119917321000000076876925E

Prenotado sob nº 404.161, em 23/07/2025.
Protocolo ONR: IN01422891C
AV.08, em 13 de janeiro de 2026.

CADASTRO

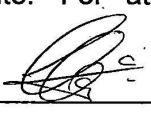
Conforme certidão de nº 795384/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23162.14.89.0477.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 11991733100000000831910265

Prenotado sob nº 404.161, em 23/07/2025.
Protocolo ONR: IN01422891C
AV.09, em 13 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 23 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 os devedores fiduciários **TIAGO MOREIRA JOÃO**, e seu cônjuge **IVONE MORENO DOS SANTOS**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações 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\$180.965,20.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>

matrícula
138.403

ficha
03

Selo digital: 1199173310000000831911263





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNCCY-3ZJLF-V5BXF-XTVPV>

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 **138.403**, 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° 404161

Selo Digital: 1199173C3000000083212626N

