



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-101.608-

01

de Cotia
12 de abril
Cotia, de

2011
de

CASA Nº102 - TIPO "2": situada na Estrada do Capuava, nº 2.451, do Condomínio "RESIDENCIAL PORTO SEGURO", no município e comarca de Cotia-SP, assim descrita: a área privativa de construção de **82,46m²**; áreas privativas acessórias de **62,50m²**; área privativa total de **144,96m²**; área comum de **85,57m²**; área total de **230,53m²**; e, a fração ideal correspondente ao terreno todo de **0,0054917%**; Contendo no **Pavimento térreo**: Sala, cozinha, área de serviço, e escada de acesso ao pavimento superior; e, no **pavimento superior**: Uma suíte, dois dormitórios, banheiro, hall de circulação interna e escada de acesso ao pavimento inferior, com direito a duas vagas de garagem descobertas, localizadas na parte da frente e contígua à mesma.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23164.34.03 / 04/0001.00.000. (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.11/M-82.225, de 12/04/2011, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, conjunto 31/32, inscrita no CNPJ/MF sob nº09.002.854/0001-81.-

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$6,53

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -

Av.01, em 12 de abril de 2011.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com os seguintes ônus: em **primeira e especial HIPOTECA** em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, com sede na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº90.400.888/0001-42, para garantia do financiamento do valor de R\$12.810.000,00, conforme R.06/M.82.225 em 08/01/2010; e, a proprietária TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, cede fiduciariamente ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, todos os direitos creditórios decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel desta matrícula, conforme R.07/M.82.225 em 08/01/2010. Valor atribuído para cada unidade autônoma referente à hipoteca em R\$ 77.636,36. -

O OFICIAL SUBSTº

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -
Prot. 187.765 – W.X.R. -

-segue verso-

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>





Valide aqui
este documento

matrícula

-101.608-

ficha

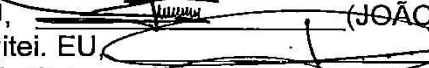
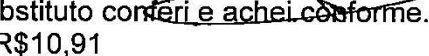
-01-

verso

Av.02, em 12 de agosto de 2011. –

ADITIVO. –

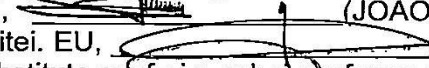
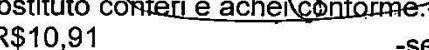
Pelo instrumento particular de 1º aditivo, com força de escritura pública firmado em 10 de março de 2011, em São Paulo-SP, o Credor Hipotecário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, e a devedora, **TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificados, resolveram de comum acordo **aditar** o instrumento particular mencionado na Av.01 desta matrícula (com origem no R.06 da matrícula 82.225), para **prorrogar** a data da carência e do vencimento do referido contrato por **mais 04 meses, da seguinte forma**: prazo total do financiamento: 21 meses, data de início: 28/09/2009 e data de apuração da dívida/vencimento: 07/06/2011; prazo para construção: 11 meses, data de início: 28/09/2009; data de conclusão da obra: 07/08/2010; período para comercialização 10 meses, data de início: 08/08/2010, data de apuração da dívida/vencimento: 07/06/2011. Com as demais cláusulas e condições constantes do instrumento.-

EU,  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU,  (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) Oficial Substituto conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

Av.03, em 12 de agosto de 2011. –

ADITIVO. –

Pelo instrumento particular de 2º aditivo, com força de escritura pública, firmado em 05 de julho de 2011, em São Paulo-SP, o credor hipotecário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, e a devedora **TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificados, resolveram de comum acordo **aditar** o instrumento particular mencionado na Av.01 desta matrícula (com origem no R.06 da matrícula 82.225) para **prorrogar** a data da carência e do vencimento do referido contrato por **mais 04 meses, da seguinte forma**: prazo total do financiamento: 25 meses, data de início: 28/09/2009 e data de apuração de dívida/vencimento: 07/10/2011; prazo para construção: 11 meses, data início: 28/09/2009; data de conclusão da obra: 07/08/2010; período para comercialização 14 meses, data de início: 08/08/2010, data de apuração da dívida/vencimento: 07/10/2011. Com as demais cláusulas e condições constantes do instrumento.-

EU,  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU,  (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) Oficial Substituto conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

-segue ficha 02-

Prot.191.277 – S.I.K.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>





Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

-101.608-

ficha

-02-

de Cotia

Cotia,

de

de

Av.04, em 04 de janeiro de 2012. –

CANCELAMENTO. –

Pelo instrumento particular firmado em 22 de novembro de 2011, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, **autorizou o cancelamento da hipoteca, bem como da cessão fiduciária** mencionadas na Av. 01 desta, tão somente referente ao imóvel desta matrícula. Valor atribuído para efeitos de emolumentos R\$ 77.636,36. -

EU, ~~_____~~ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU, ~~_____~~ (Bel. JOSÉ ROBERTO S. DOS SANTOS) Oficial Substituto, conferi e achei conforme. -
D.R\$156,84 Prot. 196.785 – S.I.K.-

Av.05, em 25 de julho de 2012. –

CADASTRO. -

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e talão de IPTU expedido pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23164.33.94.0460.00.000**, conforme faz prova o documento apresentado e microfilmado neste Registro. -

EU, ~~_____~~ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, ~~_____~~ (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$11,51

R.06, em 25 de julho de 2012. –

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 03 de julho de 2012, em São Paulo-SP, a proprietária TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **MARIA REGINA DO NASCIMENTO SILVEIRA**, brasileira, divorciada, servidora pública federal, RG nº 9967855-X-SSP/SP, CPF/MF nº 041.312.788-55, residente e domiciliada na Rua Carlos Weber, nº 457, apto 132-B, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 226.784,33, sendo: R\$ 1.481,33 de recursos próprios; e, R\$ 225.303,00 referente ao financiamento ora concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.- Foram apresentadas pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos da Previdência Social e da Receita Federal.-

Segue verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>

matrícula	ficha
101.608	02
	verso

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei: EU, _____ (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$ 956,47

R.07, em 25 de julho de 2012. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06 desta, a proprietária **MARIA REGINA DO NASCIMENTO SILVEIRA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$ 225.303,00, que será pago no prazo de 333 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,5101% e efetiva 8,8500%; SAC - Sistema de amortização; vencimento do primeiro encargo mensal 03/08/2012; valor do encargo inicial total: R\$ 2.503,21, origem dos recursos: SBPE; valor da garantia fiduciária R\$240.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei: EU, _____ (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$ 956,47

Av.08, em 25 de julho de 2012.-

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

Pelo instrumento particular mencionado no R.07 desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **na qualidade de credora** de **MARIA REGINA DO NASCIMENTO SILVEIRA**, já qualificada, da quantia de R\$225.303,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.07, **emitiu** em 03 de julho de 2012, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, a **Cédula de Crédito Imobiliário, Número: 1.4444.0055369-7 - Série: 0712**, da qual constam os seguintes dados: Valor do crédito em 03/07/2012: R\$225.303,00; (data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito), são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 06 e 07 desta matrícula; instituição custodiante: Caixa Econômica Federal, a credora, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-
Segue ficha 03



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

101.608

03

de Cotia

Cotia,

de

de

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente
autorizado, digitei: EU, _____ (BEL. PAULO TARCISO ALVES)
escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.Nihil Prot.204.599

Prenotado sob nº 351.979, em 12/08/2022.
AV.09, em 19 de agosto de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e declaração informando que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0055369-7- Série: 0712 emitida aos 03/07/2012, não foi objeto de transferência a terceiros, não foi levada para registro na CETIP e encontra-se extraviada, procede-se à presente para constar que a credora/custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.08 desta.**

Escrevente autorizado, _____ Gerson Quintino dos Santos Júnior.
Analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917331000000042865222A

Prenotado sob nº 351.979, em 12/08/2022.
AV.10, em 19 de agosto de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 07 desta matrícula.**

Escrevente autorizado, _____ Gerson Quintino dos Santos Júnior.
Analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173310000000428653228

Prenotado sob nº 351.979, em 12/08/2022.
R.11, em 19 de agosto de 2022.

VENDA E COMPRA

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>



Valide aqui
este documento

matrícula

101.608

ficha

03

verso

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10176098300, firmado aos 25 de julho de 2022, em São Paulo - SP, a proprietária MARIA REGINA DO NASCIMENTO SILVEIRA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **JONATAS MIGUEL GOMES**, brasileiro, empresário, RG nº 45.806.671-0-SSP/SP, CPF nº 373.738.608-00, e seu cônjuge **MARIA MARTA DE SOUZA**, brasileira, analista de faturamento, RG nº 40.841.861-6-SSP/SP, CPF nº 387.625.438-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Henrique Gonçalves Baptista, nº 2245, torre 02, apto. 103, Jardim Belval, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de R\$430.000,00.

Escrevente autorizado,  Gerson Quintino dos Santos Júnior.
Analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173210000000428654228

Prenotado sob nº 351.979, em 12/08/2022.
R.12, em 19 de agosto de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.11 desta, os proprietários JONATAS MIGUEL GOMES, e seu cônjuge MARIA MARTA DE SOUZA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$365.500,00, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 9,2937% e efetiva 9,7000%; enquadramento do financiamento: SFH; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$430.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Gerson Quintino dos Santos Júnior.
Analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173210000000428655226

Prenotado sob nº 409.777, em 06/11/2025.
AV.13, em 07 de novembro de 2025.

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

101.608

04

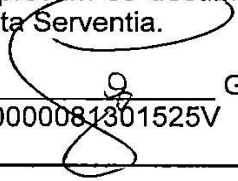
Cotia,

de

de

RETIFICAÇÃO/NOME


Pelo expediente interno nº 064/2025 - RITDPJ – Cotia-SP, procede-se à presente nos termos do artigo 213, inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, em retificação ao R.11 e R.12 retro para constar o nome completo da proprietária **MARIA MARTA DE SOUZA GOMES**, já qualificada, conforme comprovam os documentos apresentados e digitalizados sob o protocolo 351.979 nesta Serventia.

Escrevente autorizado,  Gerson Quintino dos Santos Júnior.
Selo digital: 1199173E1000000081301525V

Prenotado sob nº 408.951, em 22/10/2025.
Protocolo ONR: IN01584064C
AV.14, em 05 de maio de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado firmado aos 10 de abril de 2026, em São Paulo-SP, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciários **JONATAS MIGUEL GOMES**, e seu cônjuge **MARIA MARTA DE SOUZA GOMES**, ambos já qualificados, não atenderam 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\$430.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000086771026X

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>

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 **101.608**, 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, 08 de maio 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° 620702

Selo Digital: 1199173C3000000869023261

