



Valide aqui
este documento

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-101.608-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia
12 de abril 2011
Cotia, 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

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/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>

matrícula

-101.608-

ficha

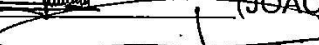
-01-

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.-

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-101.608-**-02-**

de Cotia

Cotia,

de

de

Av.04, em 04 de janeiro de 2012. –

CANCELAMENTO. –

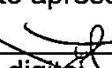
Pelo instrumento particular firmado em 22 de novembro de 2011, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, **autorizou o cancelamento da hipoteca, bem como da cessão fiduciária** mencionadas na Av. 01 desta, tão somente referente ao imóvel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

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHD8P-VTRZU-Z22QQZ-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

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

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

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



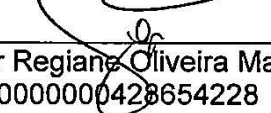
Valide aqui
este documento

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

matrícula
101.608

ficha
03
verso

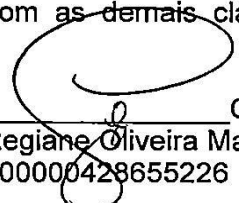
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10176098300, firmado aos 25 de julho de 2022, em São Paulo - SP, a proprietária MARIA REGINA DO NASCIMENTO SILVEIRA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **JONATAS MIGUEL GOMES**, 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

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/JHD8P-VTRZU-Z2QQZ-Q8T8Y>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

101.608

ficha

04

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

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

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/JHD8P-VTRZU-Z2QZ-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: 1199173C30000000869023261

