Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 118.236 | ficha 01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 5 de novembro de 2014

IMÓVEL: UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR GEMINADA, designada **"Casa 01" com área total de 96,60 m², sito na Alameda 03, nº 131**, e seu respectivo **TERRENO URBANO**, designado **LOTE Nº 08-A** da **QUADRA "H"**, do loteamento denominado **"FLORES DO AGUASSAÍ"**, situado no Bairro do Aguassaí, neste Município e Comarca de Cotia-SP, e assim descrito: mede 5,00 metros de frente para Alameda 03, do lado direito mede 25,00 metros confrontando com o lote 08-B, do lado esquerdo, mede 25,00 metros confrontando com o lote 07, aos fundos mede 5,00 metros confrontando com parte do lote 15, encerrando com uma área total de 125,00 metros quadrados.-

CADASTRO MUNICIPAL: nº 13432.22.71.0060.00.000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.04-M. 103.658 de 24.06.2014, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: ARLETE DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 32.249.314-6-SSP/SP, CPF/MF nº 298.008.938-90, residente e domiciliada na Rua Frederico Fiedler, nº 10, Jardim Maria Rosa, em Taboão da Serra - SP.-

O Oficial _____ (Bel. Antonio Bento Mota Dias)
D. R$ 7,52 Prot. 234.233 - R.F.B.B

R.01, em 11 de agosto de 2016. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 25 de julho de 2016, em São Paulo-SP, a proprietária, ARLETE DE OLIVEIRA SANTOS, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **RODRIGO CONSTANTINO ORCIOULO,** brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 30.328.034-SSP/SP, CPF/MF nº 290.347.978-05, residente e domiciliado na Rua Ernesto Capelari, nº 99, ap. 43, Bairro Parque Santos Dumont, Taboão da Serra-SP, pelo valor de R$ 330.000,00, sendo: R$ 72.967,28 com recursos próprios; e R$ 257.032,72 por meio de emissão de TED da credora fiduciária HSBC (Brasil) Administradora de Consórcio Ltda, adiante qualificada, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado _____ (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R$ 1.221,52 Prot. 258.227 - S.K

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

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

ri digital | 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/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

R.02, em 11 de agosto de 2016. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário RODRIGO CONSTANTINO ORCIOULO, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **HSBC (BRASIL) ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA,** inscrita no CNPJ/MF nº 60.241.809/0001-37, com sede na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 2º andar, Centro, Curitiba-PR, para garantia do pagamento do percentual que falta amortizar (saldo remanescente) referente as seguintes cotas do consórcio: **Cota nº 171 do Grupo nº 4020,** ou seja, 70,5956% do valor do bem, por já ter sido pago o valor correspondente a 29,4044%, cuja dívida é de **R$119.301,28** correspondente ao saldo de 57 parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 2.080,68, que será liquidado nas datas correspondente as assembléias gerais ordinárias, corrigido de acordo com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consorcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente aquele em que ocorrei a assembléia geral ordinária, quando o grupo foi constituído, de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) divulgado pela FGV, correspondendo cada parcela da Cota/Grupo em referencia, ao percentual de 1,2385% do mesmo bem, com vencimento da próxima parcela em 08 de agosto de 2016; **Cota nº 481 do Grupo nº 4037,** ou seja, 49,0730% do valor do bem, por já ter sido pago o valor correspondente a 50,9270%, cuja dívida é de **R$189.106,11** correspondente ao saldo de 81 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$ 2.331,64, que será liquidado nas datas correspondente as assembléias gerais ordinárias, corrigido de acordo com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consorcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente aquele em que ocorrei a assembléia geral ordinária, quando o grupo foi constituído, de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) divulgado pela FGV,correspondendo cada parcela da Cota/Grupo em referencia, ao percentual de 0,6058% do mesmo bem, com vencimento da próxima parcela em 08 de agosto de 2016, **totalizando a dívida confessada no valor de R$ 308.407,39**. Prazo de Amortizaçção: O prazo para amortização da dívida ora confesada é identico ao prazo final para pagamento do saldo devedor da cota/grupo em referência, com vencimento previsto para o dia 08/04/2021 e 08/04/2023. Valor da garantia fiduciária: R$ 257.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado _____(Bel. Paulo Tarciso Alves)

(segue na ficha 02)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

D. R$ 1.221,52 Prot. 258.227 - S.K

Prenotado sob nº 322.129, em 10/02/2021.
AV.03, em 19 de fevereiro de 2021.

CADASTRO

Pelo requerimento firmado aos 10 de fevereiro de 2020 e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura Municipal de Cotia - SP, procedo à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob **nº 13432.22.71.0065.00.000.**

Escrevente autorizada, Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 1199173310000000239428216

Prenotado sob nº 323.918, em 16/03/2021.
AV.04, em 16 de abril de 2021.

RAZÃO SOCIAL/INCOPORAÇÃO.

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme faz prova o instrumento particular de Alteração do Contrato Social, firmado em 01 de julho de 2016, em Curitiba-PR, e registrada sob o nº 20171932579 na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR, em 03 de abril de 2017, procedo a presente para constar que o **HSBC (BRASIL) ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.,** já qualificada, teve sua razão social alterada para **"KIRTON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA"**, bem como para constar que conforme prova o instrumento particular de alteração do contrato social, firmado em 30 de abril de 2017, na cidade de Osasco-SP, registrado sob nº 349.197/17-9 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 31 de julho de 2017, a credora, KIRTON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., já qualificada, foi **incorporada** pelo **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.,** inscrito no CNPJ sob nº 52.568.821/0001-22, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Escrevente autorizado, _____ Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173310000000257308218

Prenotado sob nº 323.918, em 16/03/2021.
AV.05, em 16 de abril de 2021.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular com força de escritura pública adiante mencionado, procedo à presente para constar que o credor **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 02 desta matrícula**.

Escrevente autorizado, _____ Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173E1000000025730921K

Prenotado sob nº 323.918, em 16/03/2021.
R.06, em 16 de abril de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 0010107355, firmado aos 28 de janeiro de 2021, em São Paulo-SP, o proprietário RODRIGO CONSTANTINO ORCIOULO, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ANDERSON FLAVIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG nº 30.297.333-3-SSP/SP, CPF nº 396.873.648-66, residente e domiciliado na Rua Henry Michael Thau, nº 299, apartamento 12 A, Bairro Jardim R Tavares, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R$ 320.000,00, sendo: R$ 114.300,00 valor dos recursos próprios; e R$ 205.700,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, _____ Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173210000000257310 21P

Prenotado sob nº 323.918, em 16/03/2021.
R.07, em 16 de abril de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
118.236	03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06 desta, o proprietário ANDERSON FLAVIO DA SILVA, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, em São Paulo/SP, para garantia do mútuo no valor de R$ 224.800,00, (sendo: R$ 205.700,00 destinados ao financiamento do imóvel e R$ 19.100,00 destinados ao pagamento de despesas), que será pago no prazo de 360 meses; à taxa de juros sem bonificação: (i) taxa efetiva de juros anual de 10,0000% e taxa nominal de juros anual de 9,5690%; (ii) taxa efetiva de juros mensal de 0,7974% e taxa nominal de juros mensal de 0,7974%; à taxa de juros bonificada: (i) taxa efetiva de juros anual de 6,9900% e taxa nominal de juros anual de 6,7756%; (ii) taxa efetiva de juros mensal de 0,5646% e taxa nominal de juros mensal de 0,5646%; Sistema de Amortização: SAC; data de vencimento da primeira prestação: 28/02/2021; data de vencimento do financiamento: 28/01/2051; valor do encargo mensal inicial: R$ 2.022,45; prazo de carência para expedição de intimação para purgar a mora: 30 dias; enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; valor da garantia fiduciária e da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 281.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizado, _____ Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173210000000257311 21N

Prenotado sob nº 407.453, em 25/09/2025.
Protocolo ONR: AC011664855
AV.08, em 01 de outubro de 2025.

ATUALIZAÇÃO DE LOGRADOURO

Pelo requerimento firmado aos 25 de setembro de 2025, na cidade de São Paulo-SP, procede-se à presente, para constar que a Alameda 03, mencionada na descrição desta, passou a denominar-se **"Rua Gloriosa"**, conforme Decreto nº 8.012 de12/01/2015, do Município de Cotia-SP.

Escrevente autorizada, _____ Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173E1000000079881325Z

---

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
118.236	03 verso

Prenotado sob nº 398.964, em 08/04/2025.
Protocolo ONR: IN01362777C
AV.09, em 20 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 30 de setembro de 2025, em São Paulo-SP, com o fundamento no § 7° do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, uma vez que o devedor fiduciante ANDERSON FLAVIO DA SILVA, 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$355.134,38.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000806478 25W

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 **118.236**, 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. 1° do Dec. Federal n° 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, 20 de outubro 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	Nº 398964

Selo Digital: 1199173C3000000080650425P

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P357T-2MDPV-E2TDZ-8MHD4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar