Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

matrícula	ficha
-87.854-	-01-

Cotia, 03 de outubro de 2007

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído **de parte do LOTE 21 e parte do LOTE 29**, do **"PARQUE BELBANCY"**, situado no Bairro de Vargem Grande, no Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP e assim descrito: inicia no ponto cravado na lateral da Rua Minas Gerais, à 220,00 metros da esquina com a Rodovia Bunjiro Nakao, lado direito de quem da rodovia caminha em direção ao imóvel; mede 40,00 metros de frente para a Rua Minas Gerais; do lado direito de quem da Rua Minas Gerais olha para o imóvel, mede 115,50 metros e confronta com propriedade de Walter Barragan Júnior; do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, mede 51,70 metros em linha reta, quando atinge o ponto em que deflete à esquerda no ângulo de 90º00' e segue na extensão de 35,00 metros, confrontando até aqui com propriedade de Siegfried Herman Maier; daí, deflete à direita e segue em linha reta na extensão de 29,50 metros e confronta com propriedade de Américo Cardoso Santos Júnior; deflete novamente à direita e segue em linha reta na extensão de 21,00 metros, confrontando com propriedade de Armando Kassai; deflete à esquerda e segue em linha reta na extensão de 89,00 metros quando atinge o ponto cravado na lateral da Rua Amazonas, confrontando com propriedade de Armando Kassai; e, nos fundos mede 42,00 metros, onde faz frente para a Rua Amazonas, encerrando a área de 7.233,00 metros quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 13421-22-29-0125-00-000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.06-M. 6.947 e R.06-M. 15.590, em 06.06.2007, deste Registro (unificadas).-

PROPRIETÁRIO: **JOSÉ LUIZ TEIXEIRA**, brasileiro, engenheiro, separado consensualmente, RG. nº 1.245.000-SP, CPF/MF nº 006.007.508-25, residente e domiciliado na Rua Minas Gerais, nº 250, Chácara do Remanso Gleba I, Vargem Grande Paulista-SP.-

EU, _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-

O OFICIAL SUBSTº Bel. RICARDO A. B. DIAS.-

Av.01, em 03 de outubro de 2007.-

CONSTRUÇÃO.-

A requerimento, firmado aos 27 de agosto de 2007, em Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma**

- segue verso -

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGLWQ-FWGPZ-AEADM-VM8TF

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

área total de 387,52 metros quadrados, **sito na Rua Amazonas**, conforme prova o Habite-se nº 214/77, expedido pela Prefeitura do Município de Cotia, ao qual era integrante o Município de Vargem Grande Paulista, posteriormente emancipado. Foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – nº 065602007-21028010, emitida aos 22 de agosto de 2007, sendo atribuído à construção o valor de R$ 250.000,00. Valor Sinduscon setembro/2007: R$ 342.466,92.-

EU, _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R$ 268,42 Prot. 153.639

Av.02, em 24 de janeiro de 2008. -

QUALIFICAÇÃO. –

Pela escritura pública lavrada aos 12 de dezembro de 2007, à fl.07 do livro nº 341, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, procede-se a presente para constar que **JOSÉ LUIZ TEIXEIRA**, atualmente é portador da cédula de identidade RG nº 1.245.000-5-SSP/SP, conforme comprova o documento apresentado e microfilmado. –

Eu, _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R$8,89

R.03, em 24 de janeiro de 2008. –

DOAÇÃO. –

Pela escritura pública mencionada na Av.02 supra, o proprietário JOSÉ LUIZ TEIXEIRA, já qualificado, **doou** o imóvel desta matrícula a **LUIZ MARCELO TEIXEIRA**, brasileiro, mecânico, RG nº 4.929.489-SSP/SP, CPF/MF nº 050.442.718-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CARLA MAGDA NOGUEIRA TEIXEIRA**, brasileira, assistente de RH, RG nº 15.840.023-9-SSP/SP, CPF/MF nº 048.304.998-00, residentes e domiciliados na Rua Jacareí nº 159, Condomínio Parque Dom Henrique III, nesta cidade de Cotia-SP, e **MARA LUCIA TEIXEIRA**, brasileira, empresaria, RG. nº 4.986.897-4-SSP/SP, CPF nº 110.881.168-09, casados pelo

Segue ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGLWQ-FWGPZ-AEADM-VM8TF

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

regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **SERGIO NASSAR ANTONIO**, brasileiro, publicitário, RG. nº 6.329.620-2-SSP/SP, CPF/MF nº 004.264.358-93, residente e domiciliado a Rua Dr. José Candido de Souza, nº717, Jardim Novo Mundo, São Paulo-Capital, pelo valor de R$196.221,99 para efeitos fiscais. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária –

Eu, _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. Eu _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-

D.R$738,09 Prot. 155.712

Prenotado sob nº 319.374, em 08/12/2020.
R.04, em 21 de dezembro de 2020.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 00101591114, firmado aos 02 de dezembro de 2020, em São Paulo - SP, os proprietários MARA LUCIA TEIXEIRA, neste ato assistida de seu cônjuge SERGIO NASSAR ANTONIO; e LUIZ MARCELO TEIXEIRA, neste ato assistido de seu cônjuge CARLA MAGDA NOGUEIRA TEIXEIRA, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **MARCIA DE JESUS BORGES**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG nº 20.678.997-SSP/SP, CPF/MF nº 253.205.048-96, residente e domiciliada na Rua Valparaíso, nº 415, Chácara Remanso, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R$ 1.300.000,00, sendo: R$ 325.000,00 recursos próprios; e R$ 975.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizada, _____ Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173210000000021034820N

Prenotado sob nº 319.374, em 08/12/2020.
R.05, em 21 de dezembro de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, a proprietária MARCIA DE JESUS BORGES, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGLWQ-FWGPZ-AEADM-VM8TF

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

Kubitschek, 2235, 2041, em São Paulo/SP, para garantia do mútuo no valor de R$ 1.040.000,00, (sendo: R$ 975.000,00 referente ao financiamento e R$ 65.000,00 referente as despesas acessórias) que será pago no prazo de 388 meses; taxa de juros sem bonificação: (i) taxa de juros anual: efetiva 10,0000% e nominal 9,5690%; (ii) taxa de juros mensal: efetiva 0,7974% e nominal 0,7974%; taxa de juros bonificada: (i) taxa de juros anual: efetiva 6,9900% e nominal 6,7756%; (ii) taxa de juros mensal: efetiva 0,5646% e nominal 0,5646%; Sistema de Amortização: SAC; Enquadramento do Financiamento: aquisição de imóvel residencial - artigo 16 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN; vencimento do primeiro encargo mensal: 02/01/2021; custo efetivo total - CET (anual): 7,88%; data de vencimento do financiamento: 02/04/2053; valor do encargo inicial total: R$ 9.199,81; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 1.534.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizada, _____ Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173210000000021034920L

Prenotado sob nº 404.901, em 07/08/2025.
Protocolo ONR: IN01431621C
AV.06, em 23 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 27 de novembro de 2025, na cidade de Ribeirão Preto-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 a devedora fiduciante MARCIA DE JESUS BORGES, já qualificada, 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$ 1.534.000,00.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000826862 25X

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGLWQ-FWGPZ-AEADM-VM8TF

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 **87.854**, 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, 23 de dezembro 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 404901

Selo Digital: 1199173C3000000082713625L

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGLWQ-FWGPZ-AEADM-VM8TF

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