CNM 119917.2.0132292-17

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
132.292	01

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

Cotia, 2 de Março de 2018

IMÓVEL: **UNIDADE RESIDENCIAL (APARTAMENTO) Nº 10**, localizado no pavimento **inferior 03** do Condomínio denominado **"RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS"**, situado na **Rua Uganda, nº 368**, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: com a área privativa principal de **52,8500 m²**, outras áreas privativas (acessórias) **16,31000 m²**, área privativa total **69,16000 m²**, área de uso comum **16,1850 m²**, área real total de **85,3450 m²**, fração ideal de terreno **47,09833 m²**, coeficiente proporcionalidade de **0,08333%**; com direito de uso exclusivo de **01 (uma) vaga de garagem** localizada na área de uso comum do condomínio de divisão não proporcional. Contém a seguinte composição: **dormitório 1, dormitório 2, banho, cozinha, área de serviço, sala estar, terraço e quintal de uso exclusivo**. Confronta pela frente com a área de uso comum (caixa de escadas) do lado direito e esquerdo com (área de uso comum); e nos fundos com a unidade nº 11.

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23154.22.61.1326.00.000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.06-M. 71.245, em 02/03/2018 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: **R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF nº19.113.283/0001-06, com sede na Rua Registro, nº 150, sala 04, Jardim Arco Íris, Cotia - SP. -

O Oficial Substituto _____ Bel. Claudio Avelino dos Santos.
(digitado por Regiane Oliveria Martins de Souza)
D.R$ 9,61 Prenotado sob o nº 279.073, em 02/02/2018

Prenotado sob nº 309.596, em 17/04/2020.
R.01, em 04 de maio de 2020.

VENDA E COMPRA.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado aos 15 de abril de 2020, em São Paulo-SP, a proprietária R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, à **MARCOS NAKASHIMA**, brasileiro, administrador, RG nº 13.093.460-4-SSP/SP, CPF/MF nº 129.373.828-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **CÉLIA REGINA DE SOUZA NAKASHIMA**, brasileira, contadora, RG nº 30.980.787-6-SSP/SP, CPF/MF nº 285.216.758-10, residentes

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QUV8-JXPTV-E2UAP-U8DD3

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

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

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
132.292	01 verso

e domiciliados na Rua Austrália, nº 253, Outeiro de Passargada, nesta cidade de Cotia-SP, pelo valor de R$ 200.000,00, sendo: R$ 61.512,26 valor dos recursos próprios; e, R$ 138.487,74 por meio de emissão de TED da credora fiduciária Santander Brasil Administradora de Consórcios Ltda., adiante qualificada, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado, _____ André Nogueira da Silva.
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173210000000014286520A

Prenotado sob nº 309.596, em 17/04/2020.
R.02, em 04 de maio de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob o nº 01 retro, os proprietários MARCOS NAKASHIMA, e seu cônjuge CÉLIA REGINA DE SOUZA NAKASHIMA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor de **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 55.942.312/0001-06, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, 20º andar, em São Paulo-SP, **para garantia do percentual que falta amortizar no valor de R$ 138.487,74**, (cuja dívida nesta data é de R$ 115.784,10) referente a **Cota 158**, do **Grupo 3051**, equivalente a 40,6540% do valor do bem posto consórcio, por já ter sido pago o valor correspondente a 59,3460%; correspondente ao saldo de 144 parcelas mensais e sucessivas, sendo nesta data no valor de R$ 919,63. Referido valor será liquidado em parcelas mensais nas datas correspondentes às Assembléias Gerais Ordinárias, corrigido de acordo com com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consórcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente àquele em que ocorreu a Assembléia Geral Ordinária, quando o grupo foi constituído, de acordo com INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), divulgado pela FGV, correspondendo cada parcela, da Cota/Grupo em referência, ao percentual de 0,1469% do mesmo bem, às quais serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxa de administração e fundo de reserva, não estando incluído na composição do valor da mesma (parcela) a "taxa" cobrada mensalmente para fins do "seguro prestamista" - que, quando contratado, será acrescida a cada parcela, individualmente, somente por ocasião do respectivo vencimento de cada uma das delas (parcela) -, nas condições pactuadas na respectiva apólice, conforme previsto no Regulamento Geral para a formação de Grupos de Consórcio; sendo

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QUV8-JXPTV-E2UAP-U8DD3

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

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

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
132.292	02

Cotia, 4 de Maio de 2020

que não há incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor; com o vencimento da primeira parcela está previsto para o dia 10/05/2020; prazo final para pagamento do saldo devedor da cota/grupo em referência, conforme prazo de duração previsto na proposta de adesão, salvo antecipações de parcelas; prazo de carência: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 200.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram isentos (art. nº 45 da lei nº 11.795/2008).

O escrevente autorizado, _____ André Nogueira da Silva.
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173E100000001428662 0K

Prenotado sob nº 309.596, em 17/04/2020.
Av.03, em 04 de maio de 2020.

AFETAÇÃO

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob o nº 01 retro, procedo a presente para constar o imóvel desta matricula ficou constituído como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** do Grupo de Consórcio nº 3051, representado pela administradora **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.,** já qualificada, conforme dispõe os itens II à IV, do parágrafo 5º, do artigo 5º da lei nº 11.795/2008, o qual estabelece que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com seu patrimônio, observado que: II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débitos da administradora. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram isentos (art. nº 45 da lei nº 11.795/2008).

O escrevente autorizado, _____ André Nogueira da Silva.
Digitado por Alexandre Caio Barros da Silva.
Selo digital: 1199173E100000001428672 0I

Prenotado sob nº 394.939, em 08/01/2025.
Protocolo ONR: IN01313308C

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QUV8-JXPTV-E2UAP-U8DD3

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

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

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
132.292	02 verso

AV.04, em 09 de junho de 2026.

CADASTRO

Pelo requerimento adiante mencionado, e conforme certidão de nº 881254/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob **nº 23154.22.61.1329.00.000.**

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000878908268

Prenotado sob nº 394.939, em 08/01/2025.
Protocolo ONR: IN01313308C
AV.05, em 09 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 20 de maio de 2026, 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 **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciantes MARCOS NAKASHIMA, e seu cônjuge CELIA REGINA DE SOUZA NAKASHIMA, 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$200.000,00.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000878909269

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QUV8-JXPTV-E2UAP-U8DD3

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

ridigital | 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 **132.292**, 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, 09 de junho 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	Nº 394939

Selo Digital: 1199173C300000087926126C

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QUV8-JXPTV-E2UAP-U8DD3

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

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