



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-101.641-**01**

Cotia, 12 de abril de 2011

2011

CASA Nº135 - 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/T3G8A-P56DQ-3VNBA-BA2CL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

rdigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T3G8A-P56DQ-3VNBA-BA2CL>

matricula	ficha
-101.641-	-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

Prot.191.277 – S.I.K.-

segue ficha 02...

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-101.641-**02**

de Cotia

Cotia, de

Av.04, em 19 de janeiro de 2012.-

CANCELAMENTO.-

Pela escritura pública adiante registrada, e instrumento particular firmado aos 22 de novembro de 2011, na cidade de São Paulo - SP, procedo a presente para constar que o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da Hipoteca objeto da Av.01 desta.** Valor atribuído para efeitos de cobrança de emolumentos: R\$77.636,36.-

EU, RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$156,84

Av.05, em 19 de janeiro de 2012.-

CADASTRO.-

Pela escritura pública adiante registrada, e a vista do talão de imposto, expedido pela Prefeitura de Cotia - SP, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23164.33.94.0285.00.000.-**

EU, RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

R.06, em 19 de janeiro de 2012.-

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada aos 08 de dezembro de 2011, às paginas 349, do livro nº 3.848, do 16º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo - SP, a proprietária TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FABIO DA SILVA NISHIDA**, brasileiro, motorista de diretoria, RG. nº 29.169.449-4/SP, CPF/MF nº 264.657.008-24, e sua mulher **MARA FERNANDA PINTO NISHIDA**, brasileira, secretária, RG. nº 28.505.069-2/SP, CPF/MF nº 277.822.188-37, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Perimetral Suldoeste, Bloco 39-D, Apartamento 15, Cohab II, Carapicuíba - SP, pelo valor de R\$172.986,92, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes da escritura. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliárias (D.O.I.).-

segue verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T3G8A-P56DQ-3VNBA-BA2CL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T3G8A-P56DQ-3VNBA-BA2CL>

matrícula	ficha
-101.641-	02
	verso

EU, [assinatura] (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$811,77

R.07, em 19 de janeiro de 2012.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pela mesma escritura supracitada, os proprietários FABIO DA SILVA NISHIDA, e sua mulher MARA FERNANDA PINTO NISHIDA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, 2º andar, Campos Elíseos, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF nº 48.041.735/0001-90, para garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela devedora, quando da assinatura do contrato de adesão nº 767139, e ingresso no Grupo de Consórcio nº I118, Cota nº 097, para aquisição de bem imóvel, e especialmente as 168 parcelas devidas, equivalentes ao percentual de 93,3328%, no valor total que na data da escritura, importa em de R\$165.950,65, já incluídos a taxa de administração e o fundo de reserva, necessários a concretização do negócio avençado, obrigando-se a pagar dita quantia por meio das parcelas acima referidas, cujo próximo vencimento ocorrerá em 15 de dezembro de 2011, a serem pagas no escritório da credora ou onde e a quem a mesma indicar na capital de São Paulo - SP, em tudo obedecidos os termos e condições do aludido plano de consórcio do qual os fiduciantes fazem parte. Obrigam-se pelo pagamento desta dívida, de cujo teor declaram ter conhecimento em sua totalidade, no que tange a seus direitos e obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e reajustáveis, segundo a variação anual do INCC, Índice Nacional da Construção civil, ou outro que venha a ser adotado para esse fim, com as demais cláusulas e condições constantes da escritura.-

EU, [assinatura] (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$811,77

Prot.197.701

Prenotado sob nº 400.479, em 12/05/2025.
AV.08, em 18 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 01 de junho de 2026, em São Paulo-SP, com o

continua na ficha 3

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

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

matrícula
101.641

ficha
03

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciários **FABIO DA SILVA NISHIDA**, e seu cônjuge **MARA FERNANDA PINTO NISHIDA**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações 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\$270.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000882817261

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T3G8A-P56DQ-3VNBA-BA2CL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

rdgita



rdgita



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T3G8A-P56DQ-3VNBA-BA2CL>

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 **101.641**, 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. Certifico ainda que se encontram prenotados sob n.ºs 419.287 em 03/06/2026, 416.150 em 27/03/2026, títulos referente ao imóvel desta matrícula.

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.

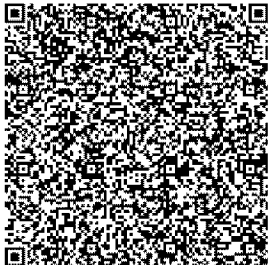
Cotia, 22 de junho de 2026.

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 N° 624637

Selo Digital: 1199173C3000000088382026A



onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

