



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

161.853

ficha

01



CNM 119917.2.0161853-89

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 3 de Setembro de 2024

IMÓVEL: Unidade autônoma designada **CASA "1"**, localizada no **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PRIME FRONDOSO"**, situado na **RUA CASSINO, Nº 195**, Lote 10, Quadra F, Loteamento denominado **PARQUE FRONDOSO**, neste município e comarca de **Cotia, SP**, com destinação residencial, composta de **pavimento térreo**: sala de estar, sala de jantar, churrasqueira, área de serviço, cozinha, circulação, lavabo e escada de acesso ao 1º pavimento; **1º pavimento**: dormitório 01, banho 01, hall de circulação, quarto 02, banho 02, suíte com sacada e escada de acesso ao 2º pavimento; e **2º pavimento**: hall de circulação, banho 03, suíte master com closet, terraço lounge e escada de acesso ao pavimento inferior; que possui a área privativa coberta edificada de **152,850 m2**; área comum coberta edificada de **1,097394690 m2**, totalizando **153,947394690 m2** de área construída; área privativa descoberta **15,750 m2**; área comum descoberta de **110,678874230 m2**; totalizando a área construída + descoberta de **280,376268920 m2**; área de terreno exclusivo de **66,700 m2**, sendo: **50,950 m2** em área de terreno ocupada pela edificação e **15,750 m2** em área de terreno não ocupada pela edificação; área de terreno comum de **128,428950840 m2** e área equivalente de terreno total de **195,128950840 m2**, correspondendo-lhe a **fração ideal** no terreno do condomínio de **0,082263470**. Possui o direito ao **uso exclusivo de parte do terreno** (cujo todo é de propriedade comum), assim descrito: mede **6,43 metros** de frente para área comum (circulação única de pedestre); do lado direito mede **6,05 metros + 6,90 metros + 2,45 metros**, confrontando com a casa "02"; do lado esquerdo mede **4,50 metros + 8,45 metros + 2,45 metros**, confrontando com as áreas comuns (área verde 01 e via de circulação de veículos); e nos fundos mede **6,43 metros** confrontando com o Lote nº 09; e **seu quintal designado de Quintal 01**: que mede pela frente **6,43 metros**, confrontando com área edificada da casa "01" do qual pertence; do lado direito mede **2,45 metros**, confrontando com a área privativa descoberta (quintal) da casa "02"; do lado esquerdo mede **2,45 metros**, confrontando com a área comum do condomínio (área verde 01); e nos fundos mede **6,43 metros**, confrontando com o lote nº 09. Totalizando uma área privativa descoberta de quintal com **15,75 metros quadrados**. Possuindo ainda, **02 (duas) vagas de garagem** sob números 01 e 02, localizada na frente da unidade autônoma, dentro de sua área de terreno exclusivo.

CADASTRO MUNICIPAL: 23252.22.89.0309.00.000 (em área maior).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 112.038 – R.07 (aquisição) de 04/06/2019, R.09 (incorporação imobiliária de condomínio edilício) de 20/08/2020, R.13 (instituição, e especificação de condomínio edilício), e **Convenção de**

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBHYM-SF374-U4B7G-4GVGT>



Valide aqui
este documento

CNM 119917.2.0161853-89

matrícula	ficha
161.853	01 verso

Condomínio registrada sob nº R.7.218, no livro 3 – Registro Auxiliar, nesta data, deste Ofício Imobiliário.

PROPRIETÁRIA: ASA - SP INVESTMENTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Estrada do Capuava, 4421, no Jardim Sabia, em Cotia, SP, inscrita no **CNPJ/MF** sob nº 17.653.704/0001-66 e **NIRE/JUCESP** 35.227.266.578.

O escrevente autorizado, _____ (Reginaldo Antônio Araújo).
Prenotado sob nº 387.812, em 19/08/2024.
Selo digital: 1199173110000000671080241

Prenotado sob nº 406.338, em 02/09/2025.
AV.01, em 09 de setembro de 2025.

CADASTRO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23252.22.89.0310.00.000**.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173310000000791677251

Prenotado sob nº 406.338, em 02/09/2025.
R.02, em 09 de setembro de 2025.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 0010536229, firmado aos 21 de julho de 2025, em São Paulo-SP, a proprietária ASA - SP INVESTMENTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA E COMPRA**, à **BEATRIZ MORAES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 535841292-SSP/SP, CPF nº 541.357.988-88, residente e domiciliada na Rua Dr. Azor Montenegro, nº 145, Ss1-9, Vila Mangalot, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 1.600.000,00.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBHYM-SF374-U4B7G-4GVGT>



Valide aqui este documento



CNM 119917.2.0161853-89

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

matrícula
161.853

ficha
02

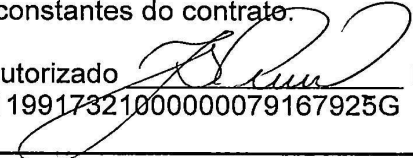
Cotia, de de

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000791678251

Prenotado sob nº 406.338, em 02/09/2025.
R.03, em 09 de setembro de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02 desta, a proprietária BEATRIZ MORAES DA SILVA, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2035 e 2041, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 908.800,00, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: nominal 12,9882% e efetiva 13,7900% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias; enquadramento: SFH; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 1.136.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 119917321000000079167925G

Prenotado sob nº 409.503, em 31/10/2025.
Protocolo ONR: IN01479732C
AV.04, em 18 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 02 de março 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 da credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, uma vez que a devedora fiduciante **BEATRIZ MORAES DA SILVA** 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\$1.600.000,00.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBHYM-SF374-U4B7G-4GVGT>



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

CNM 119917.2.0161853-89

matrícula	ficha
161.853	02

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000085277926G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBHYM-SF374-U4B7G-4GVGT>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBHYM-SF374-U4B7G-4GVGT>

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 **161.853**, 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, 18 de março 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 409503

Selo Digital: 1199173C3000000085296726X

