



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**-116.456-**

ficha  
**-01-**

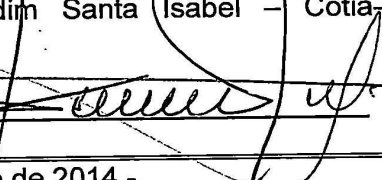
15 de Cotia - CMS: 11991-7 - agosto 2014  
Cotia, de de

**IMÓVEL:- APARTAMENTO 32 do Edifício MODENA - Cobertura do Condomínio denominado "TERRAZZO VIANNA", situado na Estrada Municipal, nº262, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Contém a área privativa de 105,1200 m2, a área comum de 69,7805 m2, e a área de 20,7000 m2 correspondente ao direito de uso de duas vagas determinadas na garagem condominial, simples, para o estacionamento de dois veículos de passeio, com auxílio de manobrista; perfazendo a área total de 195,6055 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,638423% no terreno e demais coisas comuns do condomínio".-**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 23252-31-54-0001-00000-1 (área maior).-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.06/M.7.089 deste registro em 22/03/2012.-

**PROPRIETÁRIA:- GOYA INCORPORADORA LTDA, com sede na Estrada Municipal 262 - Jardim Santa Isabel - Cotia-SP, inscrita no CNPJ/MF nº10.850.000/0001-34.-**

**O Oficial Substituto:**  (Bel: Edson Schumiski).-  
**D: R\$7,52** Prot. 230.476.-

Av.01, em 15 de agosto de 2014.-

**ÔNUS.-**

Procedo a presente para constar o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA** em favor da **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF nº 62.237.367/0001-80, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 7.734.596,63, tendo como objeto financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO TERRAZZO VIANNA**, nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 17 de setembro de 2012, em São Paulo - SP, registrado sob o nº 09, e aditivo averbado sob o nº 14, na matrícula 7.089 deste registro imobiliário; e, **CESSÃO fiduciária** dos direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento supra mencionado e/ou de qualquer uma das suas então futuras unidades autônomas, conforme instrumento particular com força de escritura pública supracitado, averbado sob o nº 10 na matrícula 7.089 deste Cartório.-

**O Oficial Substituto:**  (Bel: Edson Schumiski.-

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

matrícula

**116.456**

ficha

**01**

verso

Av.02, em 31 de agosto de 2016. -

**CANCELAMENTO.-**

Pelo instrumento particular firmado em 04 de fevereiro de 2016, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a credora, BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA averbada sob o nº 01 desta.** Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 61.385,68.-

O esc. autorizado  (Bel. Humberto H. S. Oliveira)  
D. R\$ 190,03 Prot. 258.949 - H.S

Av.03, em 31 de agosto de 2016. -

**CADASTRO MUNICIPAL.-**

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e certidão nº 29515/2016 expedida pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23252.31.59.0573.00.000.-**

O esc. autorizado  (Bel. Humberto H. S. Oliveira)  
D. R\$ 14,72 Prot. 258.949 - H.S

R.04, em 31 de agosto de 2016. -

**VENDA E COMPRA.-**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 01 de agosto de 2016, em Curitiba-PR, a proprietária, GOYA INCORPORADORA LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **PATRICIA SILVA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, técnica de enfermagem, RG nº 45.206.762-5-SSP/SP, CPF/MF nº 359.979.738-24, residente e domiciliada na Rua Mario Belmonte, nº 545, casa 20, Jardim Ester Yolanda, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 385.000,00, sendo: R\$ 77.000,00 com recursos próprios, e R\$ 308.000,00 referente ao financiamento concedido pelo HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O esc. autorizado  (Bel. Humberto H. S. Oliveira)

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

116.456

02

de Cotia - CMS: 11991%

Cotia,

de

de

D. R\$ 610,76 (50%)

Prot. 258.949 - H.S

R.05, em 31 de agosto de 2016. -

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, a proprietária, **PATRICIA SILVA DOS SANTOS**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor do **HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 34. 4º andar, centro, Curitiba-PR, **para garantia da dívida confessada no valor de R\$ 308.000,00**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 10,1174% e efetiva 10,6000%; vencimento da primeira prestação: 01 de setembro de 2016; valor da primeira prestação: R\$ 3.452,36; valor total do primeiro encargo mensal: R\$ 3.556,07; periodicidade de ajuste da prestação: mensal; Custo Efetivo Total (CET): 11,27% ao ano, 0,88% ao mês; valor do imóvel para fins de Leilão Público: R\$ 385.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

O esc. autorizado

D. R\$ 610,76 (50%)

(Bel. Humberto H. S. Oliveira)

Prot. 258.949 - H.S

Prenotado sob nº 379.211, em 01/03/2024.

AV.06, em 14 de março de 2024.

**PENHORA**

Nos termos da certidão expedida aos 01 de março de 2024 (protocolo eletrônico: PH000504105), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 1º Ofício Judicial do Foro Central, Comarca de Cotia, extraída dos autos do processo nº 1007821-77-2017-8-26-0152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: GOYA INCORPORADORA SPE LTDA; procede-se à presente para constar que os **direitos sobre imóvel** desta matrícula pertencentes à PATRICIA SILVA DOS SANTOS foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$ 57.584,35, tendo sido nomeado fiel depositário: Patricia Silva dos Santos, já qualificada. A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792);Data da Decisão: 02/02/2024 Folhas: 356/357.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>



Valide aqui  
este documento

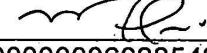
matrícula

116.456

ficha

02

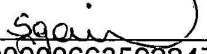
verso

Escrevente autorizado,  Marcos Antonio de Oliveira Junior.  
Selo digital: 1199173210000000608854242

Prenotado sob nº 386.836, em 30/07/2024.  
AV.07, em 14 de agosto de 2024.

### CISÃO PARCIAL

Pela cédula de crédito bancário adiante mencionada, e conforme Ata Sumária da 156ª Assembléia Geral Extraordinária do HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, datada de 07 de outubro de 2016, registrada aos 29 de novembro de 2016, na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR, sob n. 20167762605, e Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária do Banco Bradesco S.A., datada de 07 de outubro de 2016, registrada aos 01 de dezembro de 2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n. 516.747/16-2, e escritura de declaração firmada aos 18 de maio de 2017, às pgs. nºs 315/316 do livro 1.358, pelo 2º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Osasco-SP, apresentada em forma de certidão, emitida aos 27 de janeiro de 2021, procede-se à presente para constar que, em razão da **cisão parcial** do HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO (atual denominação social Kirton Bank S/A - Banco Múltiplo), já qualificado, os direitos creditórios objeto do **R 05** desta matrícula, foram vertidos ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ n. 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", Vila Yara, em Osasco-SP, pelo valor de R\$ 385.000,00. O presente ato foi realizado por transposição da Av.09/M-78.951, conforme documentos apresentados e digitalizados sob nº 320.670 nesta Serventia.

Escrevente autorizada,  Silene de Lurdes Zambelli Gaisler.  
Selo digital: 119917331000090066359224Z

Prenotado sob nº 388.331, em 29/08/2024.  
Protocolo ONR: IN01239175C  
AV.08, em 06 de janeiro de 2026.

### CONSOLIDAÇÃO

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

116.456

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS


de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Pelo requerimento firmado aos 09 de dezembro de 2025, 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 do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, uma vez que a devedora fiduciante **PATRICIA SILVA DOS SANTOS**, 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\$385.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000082967326T

Prenotado sob nº 414.936, em 04/03/2026.  
Protocolo ONR: AC014668657  
AV.09, em 17 de março de 2026.

#### **NEGATIVA DE LEILÕES**

Pelo requerimento firmado em 03 de março de 2026, em Osasco-SP, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.08 desta matrícula, foram promovidos por leiloeiro oficial o **1º leilão público** realizado no dia 26/02/2026, e o **2º leilão público** realizado no dia 27/02/2026, nas condições estabelecidas em edital, os quais **resultaram infrutíferos**, tendo em vista que não surgiram interessados na arrematação do imóvel apregoado. Foram encerrados os eventos e **lavradas as atas negativas em cada um dos públicos leilões**, ficando o fiduciário investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do § 5º, e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Escrevente autorizada,  Regiane Oliveira Martins de Souza.  
Selo digital: 119917331000000085243926Q

Prenotado sob nº 414.936, em 04/03/2026.  
Protocolo ONR: AC014668657  
AV.10, em 17 de março de 2026.

#### **QUITAÇÃO DA DÍVIDA**

Pelo requerimento mencionado na Av.09 retro, procede-se à presente para

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>



Valide aqui  
este documento

matrícula  
**116.456**

ficha  
**03**  
verso

constar que o credor BANCO BRADESCO S/A., deu a devedora PATRICIA SILVA DOS SANTOS, ambos já qualificados, quitação da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob o nº 08, desta matrícula, mediante termo próprio, expedido em 03 de março de 2026, na cidade de Osasco/SP.

Escrevente autorizada, *Regiane* Regiane Oliveira Martins de Souza.  
Selo digital: 1199173310000000852440267

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCND7-LZJG3-ME84M-GF5JQ>

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 **116.456**, 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, 17 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
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 78,01</b>
Protocolo	Nº 414936

Selo Digital: 1199173C3000000085255326E

