



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**-125.755-**

ficha  
**-01-**

de Cotia - CNS: 11991-7  
08 de agosto 2016  
Cotia, de de

**IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado Lote nº 24 da quadra "E", de formato retangular, situado no loteamento denominado "TERRA NOBRE 3", localizado no bairro do Furquim, Km. 37.600 da Rodovia Raposo Tavares, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 5,00 de frente para a Rua 19 (Dezenove); igual largura nos fundos; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados; encerrando assim uma área superficial de 125,00 metros quadrados; confrontando do lado direito visto da rua com o lote nº 25; do lado esquerdo com o lote nº 23 e pelos fundos com o lote nº 52.**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23154.12.11.0001.00.000 - (área maior). -

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07/M-119.232, de 08/08/2016 deste Registro. -


**PROPRIETÁRIA: GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA.,** com sede na Rodovia Raposo Tavares, Km. 22,14, na sala 05 do conjunto 313-E, Condomínio The Square 2, Granja Viaanha, nesta cidade de Cotia-SP - (CEP.:06709-015), inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.347.111/0001-86.

**O OFICIAL SUBSTITUTO**  (Bel. **EDSON SCHUMISKI**)  
Prot. 257.365

R.01, em 08 de agosto de 2016.-

**PERMUTA.-**

Pela escritura pública lavrada em 08 de julho de 2016, pág. 181 do livro nº 523, do Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo, a proprietária GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA. já qualificada, **transmitiu a título de permuta** o imóvel desta matrícula a **SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, Torre Sul, Jardim Paulistano, em São Paulo-Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.038.692/0001-08, as partes atribuem a este imóvel o valor de R\$ 2.563,47. Foram apresentadas no Tabelionato as Certidões negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome das permutantes. -

O escrevente autorizado  (Bel. **WANDERSON XAVIER ROCHA**)  
D.R\$153,50 Prot. 257.365

Prenotado sob nº 286.357 em 01/08/2018  
R.02 em 13 de agosto de 2018. -

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6BMR-5ELB7-9FC5D-WEUJA>



Valide aqui  
este documento

CNM 119917.2.0125755-34

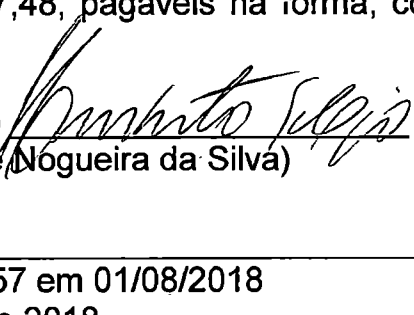


matrícula  
**125.755**

ficha  
**01**  
verso

### VENDA E COMPRA.-

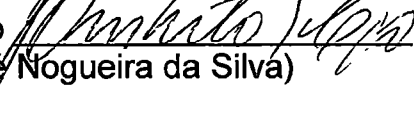
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 06 de junho de 2018, em Cotia-SP, a proprietária SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **PAULA MARTINS BREDER**, brasileira, solteira, maior, autônoma, RG nº 48.049.269-4-SSP/SP, CPF/MF nº 413.106.638-66, residente e domiciliada na Estrada do Lutero, nº 65, Casa 206, Paisagem Renoir, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 96.897,48, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

O escrevente autorizado  Bel. Humberto H. S. Oliveira.  
(título digitado por André Nogueira da Silva)  
D.R\$ 771,65

Prenotado sob nº 286.357 em 01/08/2018  
R.03 em 13 de agosto de 2018. -

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02 desta, a proprietária PAULA MARTINS BREDER, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 93.327,57**, sendo R\$ 75.988,02, que será pago no prazo de 120 prestações mensais e sucessivas, que acrescidas da taxa de juros de 12,00%, incidentes a contar da data do título, calculados pelo Sistema de Amortização Tabela Price, perfaz o valor de R\$ 1.063,43 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 15/07/2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; R\$ 8.669,77 através de 12 parcelas mensais e sucessivas, perfaz o valor de R\$ 722,48 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 15/07/2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e R\$ 8.669,77, através de 01 única parcela, vencendo em 01/07/2019; Valor de avaliação para a hipótese de público leilão: R\$ 96.897,48, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado  Bel. Humberto H. S. Oliveira.  
(título digitado por André Nogueira da Silva)  
D.R\$ 771,65

Prenotado sob nº 328.221, em 09/06/2021.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6BMR-5ELB7-9FC5D-WEUJA>

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**matrícula  
**125.755**ficha  
**02**

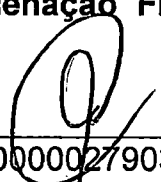
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

AV.04, em 17 de junho de 2021.

**CANCELAMENTO**

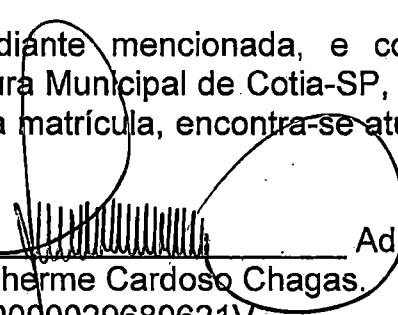
Pelo instrumento particular firmado aos 31 de maio de 2021, em São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que a credora SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 03 desta matrícula.**

Escrevente autorizado,  Alexandre Caio Barros da Silva.  
Selo digital: 1199173310000000279039213

Prenotado sob nº 329.346, em 28/06/2021.  
AV.05, em 02 de agosto de 2021.

**CADASTRO**

Pela escritura pública adiante mencionada, e conforme documento oficial extraído do site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23154.11.71.0348.00.000.**

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.  
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.  
Selo digital: 119917331000000029680621V

Prenotado sob nº 329.346, em 28/06/2021.  
R.06, em 02 de agosto de 2021.

**DOAÇÃO**

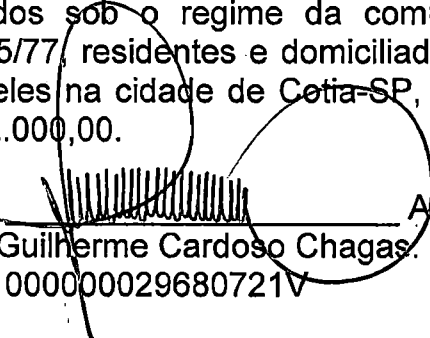
Pela escritura pública lavrada aos 24 de junho de 2021, às fls. nºs 253/256 do livro nº 611, pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Município e Comarca de Vargem Grande Paulista-SP, (Protocolo eletrônico: AC000894903), a proprietária PAULA MARTINS BREDER, já qualificada, **doou** o imóvel desta matrícula a **RONALDO LEITE BREDER**, brasileiro, empresário, RG nº 16815385-SSP/SP, CPF nº 051.425.468-81, e seu cônjuge **TELMA MARTINS**

continua no verso



Valide aqui  
este documentomatrícula  
**125.755**ficha  
**02**  
verso

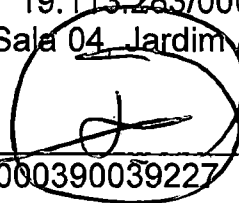
**BREder**, brasileira, professora, RG nº 10664537-SSP/SP, CPF nº 048.132.088-19, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua dos Pinheiros, nº 1245, Village Los Angeles na cidade de Cotia-SP, sendo atribuído para efeitos fiscais o valor de R\$ 72.000,00.

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.  
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.  
Selo digital: 119917321000000029680721V

Prenotado sob nº 344.844, em 04/04/2022.  
R.07, em 29 de abril de 2022.

### VENDA E COMPRA

Pela escritura pública lavrada aos 25 de março de 2022, às fls. 307/311 do livro 4.528, pelo 19º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, (Protocolo eletrônico AC001543167) os proprietários RONALDO LEITE BREder e seu cônjuge TELMA MARTINS BREder, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 19.113.283/0001-06, NIRE nº 35227959328, com sede na Rua Registro, 150, Sala 04, Jardim Arco Iris, em Cotia-SP, pelo valor de R\$ 70.000,00.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.  
Selo digital: 1199173210000000390039227

Prenotado sob nº 347.912, em 31/05/2022.  
R.08, em 06 de junho de 2022.

### VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado aos 27 de maio de 2022, em São Paulo-SP, a proprietária R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 53.107.235-6-SSP/SP, CPF nº 412.791.348-79, residente e domiciliado na Rua Australia, nº 253, Bairro Outeiro de Passargada, em Cotia-SP, pelo valor de R\$ 188.000,00.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6BMR-5ELB7-9FC5D-WEUJA>



Valide aqui este documento

CNM 119917.2.0125755-34

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

**125.755**

**03**

Cotia, de de

Escrevente autorizado, Gerson Q. dos Santos Junior.

Selo digital: 1199173E10000000403162226

Prenotado sob nº 347.912, em 31/05/2022.

R.09, em 06 de junho de 2022.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública mencionado no R.08 desta, o proprietário SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 55.942.312/0001-06, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041/2235, 20º andar, em São Paulo/SP, para garantia do mútuo no valor de R\$ 203.476,76, para garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas, quando da assinatura do contrato, e ingresso no **Grupo nº 3049, Cota nº 342, a 62,2018%** do valor do bem, por já ter sido pago o valor correspondente a 37,7982%, cuja dívida, na data do instrumento é de R\$ 203.476,76, correspondente ao saldo de 118 parcelas mensais e sucessivas, sendo, nesta data, no valor de R\$ 1.862,27 - mencionado "debito (saldo devedor)", será liquidado em parcelas mensais, nas datas correspondentes às Assembléias Gerais Ordinárias, corrigido de acordo com a evolução dos créditos objetos dos respectivos planos de consorcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente àquele em que ocorreu a Assembléia Geral Ordinária, quando o Grupo foi constituído, de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), divulgado pela FGV, correspondendo cada parcela, da Cota/Grupo em referência, ao percentual de 0,4076% 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 à cada parcela, individualmente, somente por ocasião do respectivo vencimento de cada uma das parcelas, nas condições pactuadas na respectiva apólice, conforme previsto no Regulamento Geral para a formação de Grupos de Consórcios; sendo que não há incidência de juros na atualização dos referidos saldos devedores; com o vencimento da primeira parcela está previsto para o dia 10/06/2022; prazo de carência: 30 dias; valor da garantia fiduciária e avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 157.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6BMR-5ELB7-9FC5D-WEUJA>



Valide aqui  
este documento

CNM 119917.2.0125755-34

matrícula  
**125.755**

ficha  
**03**  
verso

Escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ Gerson Q. dos Santos Junior.  
Selo digital: 119917321000000040316322S

Prenotado sob nº 347.912, em 31/05/2022.  
AV.10, em 06 de junho de 2022.

### AFETAÇÃO

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob o nº 08 retro, procede-se à presente para constar o imóvel desta matrícula ficou constituído como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** do Grupo de Consórcio nº 3049, Cota nº 342, 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.

Escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ Gerson Q. dos Santos Junior.  
Selo digital: 1199173E10000000403164222

Prenotado sob nº 365.920, em 26/05/2023.  
Protocolo ONR: IN00966939C  
AV.11, em 15 de outubro de 2025.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 18 de setembro 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 da credora fiduciária **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, já qualificada, uma vez que o devedor fiduciante **SERGIO GABRIEL DIAS DE LIMA**, já qualificado, 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.

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6BMR-5ELB7-9FC5D-WEUJA>

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



Valide aqui este documento

CNM 119917.2.0125755-34

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

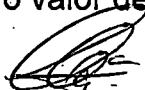
matrícula  
**125.755**

ficha  
**04**

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Foi atribuída à consolidação o valor de R\$157.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000080499525S

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

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 registrária 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, da matrícula nº: 125755, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. 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.  
Selo Digital 1199173C3000000081144225U

Protocolo: 603144

**Cotia, terça-feira, 4 de novembro de 2025.**

**José Eduardo Pinto Sarmiento.**  
Escrevente Autorizado

**Valor cobrado pela Certidão:**

Ao Oficial	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Sec. Faz.	R\$ 8,60
Ao Trib. Just.	R\$ 2,33
Ao Reg. Civil	R\$ 3,03
MP	R\$ 2,12
ISS	R\$ 2,33

**TOTAL R\$ 75,17**

**Certidão assinada digitalmente**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6BMR-5ELB7-9FC5D-WEUJA>