



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYVNY-BGJ2H-R6GLN-WRKPC>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

144.926

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **15** de **Junho** de **2021**

IMÓVEL: CASA Nº "31" do Condomínio "RESIDENCIAL NÁPOLES", situado na **Rua Nápoles, nº 785**, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: com a área privativa coberta edificada de 66,860 m²; área comum coberta edificada de 0,184 m²; total da área construída de 67,044 m²; área descoberta privativa de 24,950 m²; área descoberta comum de 34,119 m²; área total construída + descoberta de 126,113 m²; área de terreno exclusivo de 57,130 m²; área de terreno comum de 34,303 m²; área de terreno total de 91,433 m²; e a fração ideal correspondente ao terreno todo de 0,023732492. **CONFRONTANDO** pela frente com a Via de Circulação Interna; do lado direito com servidão de passagem; do lado esquerdo com a casa 32; e, nos fundos com propriedade de Mário Loureiro Lima Neto e sua mulher. **CONTENDO: no pavimento térreo:** sala de estar/jantar, cozinha, lavabo, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior; e, **no pavimento superior:** dois dormitórios, banheiro, sacada e escada de acesso ao pavimento térreo, com direito de uso de **uma vaga de garagem**, para estacionamento de veículo de tamanho médio, localizada na frente da unidade.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23253-61-10-0002-00-000, (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.18-M. 35.082, de 15/06/2021, deste Registro Predial.

PROPRIETÁRIA: M&A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.121.038/0001-40, NIRE: 35227975358, com sede na Rua Nápoles, nº 785, Jardim Colibri, no Município de Cotia - SP.

O Oficial Substituto,  Bel. Claudio Avelino dos Santos.
Digitado por Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Prenotado sob nº 326.268, em 05/05/2021.
Selo digital: 119917311000000027765021D

Prenotado sob nº 332.259, em 13/08/2021.
R.01, em 24 de agosto de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10165631509, firmado aos 13 de agosto de 2021, em São Paulo-SP, a

continua no verso

MOD. 10

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



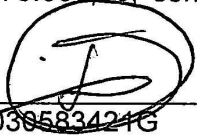
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYVNY-BGJ2H-R6GLN-WRKP>

matrícula
144.926

ficha
01
verso

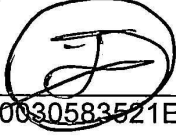
proprietária M&A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a 1) **RAQUEL MANTOVANI DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, advogada, RG nº 39533171-SSP/SP, CPF nº 423.621.258-74; e 2) **MATHEUS GERALDUCI DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, promotor de vendas, RG nº 37713552-SSP/SP, CPF nº 403.535.008-79, residentes e domiciliados na Rua Benedicta Ferreira Mosca, nº 97, Jardim Terras de Santa Elisa, na cidade de Araras-SP, pelo valor de R\$ 275.000,00, sendo R\$ 7.140,24 provenientes da conta vinculada do FGTS.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917321000000030583421G

Prenotado sob nº 332.259, em 13/08/2021.
R.02, em 24 de agosto de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.1 desta, os proprietários 1) RAQUEL MANTOVANI DOS SANTOS, e 2) MATHEUS GERALDUCI DA SILVA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Sousa Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 233.750,00, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa efetiva anual de juros de 6,9000%, taxa nominal anual de juros de 6,6909%; (podendo ser reduzida de acordo com critérios e condições comerciais previstos no contrato); prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; valor da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 284.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917321000000030583521E

Prenotado sob nº 404.162, em 23/07/2025.
Protocolo ONR: IN01422790C
AV.03, em 26 de março de 2026.

continua na ficha 2

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYVNY-BGJ2H-R6GLN-WRKPC>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
144.926

ficha
02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

CADASTRO

Conforme certidão de nº 84203/2026 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23253.62.83.0091.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000085540826S

Prenotado sob nº 404.162, em 23/07/2025.
Protocolo ONR: IN01422790C
AV.04, em 26 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 03 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 do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciários: 1) **RAQUEL MANTOVANI DOS SANTOS**; e 2) **MATHUES GERALDUCI DA SILVA**, 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\$284.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000085540926Q

MOD. 10

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYVNY-BGJ2H-R6GLN-WRKPC>

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 **144.926**, 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, 01 de julho 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° 625333

Selo Digital: 1199173C3000000088675426Y

