Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

matrícula	ficha
-75.047-	01

Cotia, 19 de fevereiro de 2002

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado **LOTE Nº 31-K**, constituído dos lotes nº 31-C, 31-D e 31-E da **QUADRA "E-1"**, da Gleba "AB", do loteamento denominado **"VILA SANTO ANTÔNIO DE CARAPICUÍBA"**, situado no Bairro da Granja Vianna, no lugar denominado Moinho Velho, na altura do Km. 24 da Estrada de Rodagem Raposo Tavares, neste município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: mede 49,50 metros de frente para a rua São João; do lado direito de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 63,76 metros e confronta com o lote 32; do lado esquerdo seguindo a mesma orientação mede 62,95 metros e confronta com o lote 31-B; e, nos fundos mede 49,50 metros e confronta com o lote 31-F, encerrando a área de 3.136,00 metros quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252-13-44-0963-00-000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.06-M. 22.990 em 28.07.1993, R.05-M. 22.991 em 12.09.1990 e R.06-M. 22.992 em 12.09.1990, todas deste Registro (unificadas).-

PROPRIETÁRIA: SBS -- SPECIAL BOOK SERVICES LIVRARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 54.394.630/0001-17, com sede na Avenida Casa Verde, nº 463, Bairro da Casa Verde, São Paulo-SP.-

EU _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei,
EU _____ (JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O OFICIAL SUBSTº _____ BEL. RICARDO A. B. DIAS.

Av.01, em 19 de fevereiro de 2002.-

A requerimento firmado aos 31 de janeiro de 2002, em Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída** uma área total de 981,96 metros quadrados, sendo: pavimento superior com 741,41 m2 e pavimento inferior com 240,55 m2, sito na rua São João, nº 79, conforme prova o Habite-se nº 265/00, expedido pela prefeitura municial de Cotia-SP. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 070872000-21604001, emitida aos 02 de maio de 2000, sendo atribuído a construção o valor de R$ 200.000,00.-

EU _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei,
EU _____ (JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R$ 195,18 P.118.233 CAS.-

- segue verso -

MOD. 10

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital.org Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 06/11/2026 10:50:12

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

R.02, em 22 de maio de 2002.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pela escritura lavrada aos 20 de março de 2002, fls. 039/042 do livro nº 177, do 2º Serviço Notarial e Anexo local, a proprietária, SBS – SPECIAL BOOK SERVICES LIVRARIA LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a MARIA CRISTINA MOURA ROBERTS, brasileira, empresária, RG. nº 7.151.902-6-SP, CPF/MF nº 664.209.708-49, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com TERRY ROBERTS, britânico, empresário, RNE. nº W-375.522-X, CPF/MF nº 099.105.817-87, residentes e domiciliados na rua São João, nº 79, Bairro da Granja Vianna, Cotia-SP, pelo valor de R$ 280.000,00. Foram apresentadas e arquivadas no Tabelionato as Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Receita Federal. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).- VV.R$ 499.514,74

EU _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU _____ (PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R$ 818,67 P.119.812

Prenotado sob nº 292.769 em 07/01/2019.
Av.03 em 25 de janeiro de 2019.-

ÓBITO.-

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar o **falecimento** de TERRY ROBERTS, já qualificado, ocorrido 25/08/2018, no estado civil de casado, conforme comprova a certidão do assento de Óbito matrícula n° 115170 01 55 2018 4 00118 116 0070485-88, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito Lapa, São Paulo-SP. -

O escrevente autorizado _____ Bel. Humberto H. S. Oliveira.
D.R$ 16,06
Selo digital: 1199173210000000032692193

Prenotado sob nº 292.769 em 07/01/2019
R.04 em 25 de janeiro de 2019. -

ADJUDICAÇÃO.-

continua na ficha 2

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 06/11/2026 10:50:12

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Pela escritura pública lavrada em 21 de dezembro de 2018, pág. 43 do livro nº 5.087, pelo 13° Tabelião de Notas do Distrito de Campo Belo, Município e Comarca de São Paulo-SP, de arrolamento e adjudicação dos bens deixados por falecimento de TERRY ROBERTS, já qualificado, o imóvel desta matrícula, avaliado em R$ 1.242.654,00, foi **adjudicado** à viúva meeira **MARIA CRISTINA MOURA ROBERTS**, brasileira, viúva, aposentada, RG nº 7.151.902-6-SSP/SP, CPF/MF nº 664.209.708-49, residente e domiciliado na Avenida Diogenes Ribeiro de Lima, nº 2361, apartamento 92, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, CEP: 05458-001. (Valor da meação: R$ 621.327,00 = 50%).-

O escrevente autorizado _____ Bel. Humberto H. S. Oliveira.
D.R$ 1561,13
Selo digital: 1199173210000000032693191

Prenotado sob nº 307.296 em 30/01/2020
R.05 em 06 de fevereiro de 2020. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 16 de janeiro de 2020, em São Paulo-SP, a proprietária MARIA CRISTINA MOURA ROBERTS, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula à **JOSE MATHEUS SILVA GOMES**, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio, RG nº 46032325, CPF/MF nº 364.611.668-40, residente e domiciliado na Rua dos Tres Irmaos, nº 62, Ap. 903, Vila Progredior, na cidade de São Paulo-SP, e **VICTOR HUGO CONSERVANI COUTINHO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio, RG nº 32.798.419-3, CPF/MF nº 399130868-17, residente e domiciliado na Rua Michigan, nº 531, Ap. 225 B, Brooklin, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R$4.200.000,00, sendo: R$1.000.000,00 valor dos recursos próprios; e R$3.200.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado _____ Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas).
D.R$ 5463,17
Selo digital: 1199173210000000128849202

Prenotado sob nº 307.296 em 30/01/2020
R.06 em 06 de fevereiro de 2020. -

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 06/11/2026 10:50:12

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários JOSE MATHEUS SILVA GOMES e VICTOR HUGO CONSERVANI COUTINHO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S.A.,** inscrita no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, em Osasco/SP, para garantia do mútuo no valor de R$ 3.360.000,00, (sendo R$160.000,00 valor total das despesas financiadas e R$3.200.000,00 valor do financiamento), que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,07% e efetiva 7,30%; Sistema de Amortização Constante: SAC; data prevista para vencimento do primeira prestação: 15/03/2020; valor do encargo mensal da assinatura: R$29.932,87; valor de Avaliação: R$4.420.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado _____ Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas).
D.R$ 4151,70
Selo digital: 1199173210000000012885020J

Prenotado sob nº 372.662, em 06/10/2023.
Protocolo ONR: IN01057882C
AV.07, em 24 de março de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 14 de fevereiro de 2025, em São Paulo-SP com o fundamento no § 7° do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, uma vez que o devedor fiduciante VICTOR HUGO CONSERVANI COUTINHO, já qualificado, e JOSE MATHEUS SILVA GOMES, já qualificado, neste ato, intimado através de sua inventariante ELISSA DA SILVA HLADUNIAK, brasileira, empresária, RG nº 13449800-5 SESP/PR, CPF/MF nº 106.537.449-60, residente e domiciliada na Avenida Atlântica, nº 3824, apartamento nº 2701, Edifício Palazzo Del Mare, centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, nomeada nos autos do processo sob n. 1006383-52.2021.8.26.0127, que tramitou pela 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Carapicuíba-SP, não atenderam as intimações para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de

continua na ficha 3

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 06/11/2026 10:50:12

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R$4.420.000,00.

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000740663252

Prenotado sob nº 401.007, em 22/05/2025.
Protocolo ONR: AC007550190
AV.08, em 28 de maio de 2025.

NEGATIVA DE LEILÕES

Pelo requerimento firmado em 20 de maio de 2025, em São Paulo - SP, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.07 desta matrícula, foram promovidos por leiloeiro oficial o **1º leilão público** realizado no dia 16/05/2025, e o **2º leilão público** realizado no dia 20/05/2025, 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.

O escrevente autorizado _____ Luciano Soares Camargo.
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173310000000075936625R

Prenotado sob nº 401.007, em 22/05/2025.
Protocolo ONR: AC007550190
AV.09, em 28 de maio de 2025.

QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.08retro, procede-se à presente para constar que o credor BANCO BRADESCO S.A., deu aos devedores 1) JOSE MATHEUS SILVA GOMES e 2) VICTOR HUGO CONSERVANI COUTINHO, todos já qualificados, quitação da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob o nº 06, desta matrícula, mediante termo próprio,

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 06/11/2026 10:50:12

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 75.047 | ficha 03 verso

expedido em 20 de maio de 2025, na cidade de São Paulo - SP.

O escrevente autorizado _____ Luciano Soares Camargo.
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173310000000075936725P

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 06/11/2026 10:50:12