



Valide aqui
este documento

LIVRO, N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
132.294

ficha
01


de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **2** de **Março** de **2018**

IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL (APARTAMENTO) Nº 12, localizado no pavimento inferior 03 do Condomínio denominado "RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS", situado na Rua Uganda, nº 368, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: com a área privativa principal de 55,27000 m², outras áreas privativas (acessórias) 6,29000 m², área privativa total 61,56000 m², área de uso comum 16,9261000 m², área real total de 78,4861 m², fração ideal de terreno 49,2596 m², coeficiente proporcionalidade de 0,08715%; com direito de uso exclusivo de 01 (uma) vaga de garagem localizada na área de uso comum do condomínio de divisão não proporcional. Contém a seguinte composição: **dormitório 1, dormitório 2, banho, cozinha, área de serviço, sala estar, e quintal de uso exclusivo.** Confronta pela frente com a unidade nº 11 ; do lado direito, esquerdo e fundos com (área de uso comum).

CADASTRO MUNICIPAL: nº 23154.22.61.1326.00.000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.06-M. 71.245, em 02/03/2018 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF nº19.113.283/0001-05, com sede na Rua Registro, nº 150, sala 04, Jardim Arco Íris, Cotia - SP. -
O Oficial Substituto  Bel. Claudio Avelino dos Santos.
(digitado por Regiane Oliveria Martins de Souza)
D.R\$ 9,61 Prenotado sob o nº 279.073, em 02/02/2018

Prenotado sob nº 309.599 em 17/04/2020
R.01 em 29 de abril de 2020. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 03 de abril de 2020, em São Paulo - SP, a proprietária R.N.C.M. INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula à **MARCOS NAKASHIMA**, brasileiro, administrador, RG nº 13.093.460-4-SSP/SP, CPF/MF nº 129.373.828-00, endereço eletrônico: marcosnakashima@yahoo.com.br, e seu cônjuge, **CELIA REGINA DE SOUZA NAKASHIMA**, brasileira, contadora, RG nº 30.980.787-6-SSP/SP, CPF/MF nº 285.216.758-10, endereço eletrônico: celia_rsd@yahoo.com.br, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Australia, nº

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TAPE-269P3-YPNPU-HH897>



Valide aqui
este documento

matrícula

132.294

ficha

01

verso

253, Outeiro de Passargada, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 200.000,00, sendo: R\$ 61.482,96 pagos através de recursos próprios pelos compradores; e R\$ 138.517,04 por meio de emissão de TED da credora fiduciária Santander Brasil Administradora de Consórcios, adiante qualificada, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado  André Nogueira da Silva.
(Título digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza)
Selo digital: 119917321000000014250220S

Prenotado sob nº 309.599 em 17/04/2020
R.02 em 29 de abril de 2020. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, os proprietários MARCOS NAKASHIMA e seu conjugê CELIA REGINA DE SOUZA NAKASHIMA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 55.942.312/0001-06, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041/2235 - 20º andar, CEP: 04543-011, em São Paulo/SP, **para garantia do percentual que falta amortizar no valor de R\$ 138.517,04**, referente a **Cota 620**, do **Grupo 3051**, equivalente a 40,7261% do valor do bem posto consórcio, por já ter sido pago o valor correspondente a 59,2739%; correspondente ao saldo de 145 parcelas mensais e sucessivas, **sendo nesta data no valor de R\$ 913,39**. Referido valor será liquidado em parcelas mensais nas datas correspondentes às Assembléias Gerais Ordinárias, corrigido de acordo com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consórcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente àquele em que ocorreu a Assembléia Geral Ordinária, quando o grupo foi constituído, de acordo com INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), divulgado pela FGV, correspondendo cada parcela, da Cota/Grupo em referência, ao percentual de 0,1441% 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 a cada parcela, individualmente, somente por ocasião do respectivo vencimento de cada uma das delas (parcela) -, nas condições pactuadas na respectiva apólice, conforme previsto no Regulamento Geral para a formação de Grupos de Consórcio; sendo que não há incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor; com

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TAPE-269P3-YPNPU-HH897>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

132.294

02

Cotia, 29 de Abril de 2020

o vencimento da primeira parcela está previsto para o dia 10/04/2020; prazo final para pagamento do saldo devedor da cota/grupo em referência, conforme prazo de duração previsto na proposta de adesão, salvo antecipações de parcelas; prazo de carência: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 200.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

O escrevente autorizado  André Nogueira da Silva.
(Título digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza)
D.Nihil (Art. 45 da Lei 11.795/2008).
Selo digital: 1199173E10000000142503202

Prenotado sob nº 309.599 em 17/04/2020.
Av.03 em 29 de abril de 2020. -

AFETAÇÃO -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, procedo a presente para constar o imóvel desta matrícula ficou constituído como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** do Grupo de Consórcio nº 3051, representados pela administradora **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, já qualificada, conforme dispõe os itens II a IV, do parágrafo 5º, do artigo 5º da Lei 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.-

O escrevente autorizado  André Nogueira da Silva.
(Título digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza)
D.Nihil
Selo digital: 1199173E10000000142504200

Prenotado sob nº 392.826, em 25/11/2024.
Protocolo ONR: IN01291811C
AV.04, em 30 de dezembro de 2025.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TAPE-269P3-YPNPU-HH897>



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

matrícula

132.294


ficha

02

verso

CADASTRO


Pelo requerimento 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 **23154.22.61.1331.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082811225E

Prenotado sob nº 392.826, em 25/11/2024.
Protocolo ONR: IN01291811C
AV.05, em 30 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 27 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 da credora fiduciária **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciários **MARCOS NAKASHIMA** e seu cônjuge **CELIA REGINA DE SOUZA NAKASHIMA**, já qualificados, não atenderam 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\$200.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000082811325C

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TAPE-269P3-YPNPU-HH897>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TAPE-269P3-YPNPU-HH897>

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 **132.294**, 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, 06 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 N° 614693

Selo Digital: 1199173C3000000084820026R

