



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-121.605-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - INS. 11991-7

19 de outubro 2015
Cotia, de de

IMÓVEL: CASA 133 TIPO 2 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AGUASSAI - I", situado na Rua José Teixeira de Oliveira, nº 620, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: no PAVIMENTO TERREO – contém internamente sala de jantar/estar, lavabo, cozinha, área de serviço, e escada de acesso ao pavimento superior; externamente contém na frente o acesso de pedestres e 3 (três) vagas descobertas sob o n.ºs 01, 02 e 03 – de uso exclusivo e privativo, nos fundos contém área permeável – grama; e, PAVIMENTO SUPERIOR – com acesso através da escada do pavimento térreo, contém em, hall de circulação, 1 banheiro 1 suíte com banho e 2 dormitórios. Contém ainda, a cobertura geral com laje e telha de fibrocimento. Possuindo a área real privativa de 106,973m² (sendo 76,800m² de área coberta e 30,173m² de área descoberta), a área real comum de 73,082m² (sendo 2,529m² de área coberta e 70,553m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 180,055m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio e demais coisas comum, um coeficiente de proporcionalidade de 0,008334. Cabendo-lhe ainda, o terreno exclusivo de 104,650m², o terreno comum se 252,598m² e o terreno total de 357,248m² e a fração ideal de 0,008334 – aí incluídas as áreas descobertas e as da projeção da edificação. Confrontando pela frente e pelo lado direito com a citada rua de circulação interna; pelo lado esquerdo com a IMÓVEL: CASA 134; e pelos fundos com os muros de divisa dos fundos que separa esta IMÓVEL: CASA n.º133 das IMÓVEL: CASA s n.ºs 132 e 131.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 13423.51.53.0500.00.000 - (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.13/M-102.251, de 19/10/2015 deste Registro. -

PROPRIETÁRIA: H.S.H. INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede em São Paulo-Capital, na a Rua Maestro Gabriel Migliori n.º.577, sala 12, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.644.828/0001-33.-

O oficial substituto
D.R\$7,94

Bel. EDSON SCHUMISKI.
Prot. 246.300

Av.01, em 19 de outubro de 2015.-

ÔNUS. -

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula possui o seguinte ônus: **primeira, única e especial HIPOTECA** em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Shopping Lar Center – SP 1494-X, inscrito no CNPJ/MF n.º00.000.000/4582-95, para garantia do crédito no valor total de R\$12.631.335,00, conforme R.04/M.102.251. Valor atribuído para este imóvel R\$88.953,06.

O escrevente autorizado

(Bel. Wanderson Xavier Rocha)

Prot. 246.300

Continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RBEX-UYQKP-L8TD7-R42KG>

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

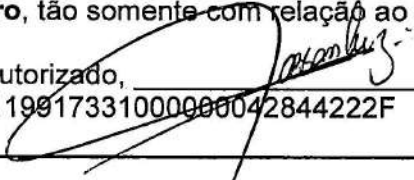
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RBEX-UYQKP-L8TD7-R42KG>

matrícula	ficha
121.605	01
	verso

Prenotado sob nº 352.078, em 15/08/2022.
AV.02, em 19 de agosto de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular firmado em 23 de maio de 2017, na cidade de São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que o credor BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 retro**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Escrevente autorizado,  Robson Alexandre Silva da Cruz.
Selo digital: 119917331000000042844222F

Prenotado sob nº 411.041, em 03/12/2025.
Protocolo ONR: AC014021599
AV.03, em 16 de dezembro de 2025.

CADASTRO

Pelo escritura pública 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 **13423.42.67.0396.00.000**.

Escrevente autorizado,  Matheus Martins de Campos.
Selo digital: 1199173310000000082464825T

Prenotado sob nº 411.041, em 03/12/2025.
Protocolo ONR: AC014021599
R.04, em 16 de dezembro de 2025.

VENDA E COMPRA

Pela escritura pública lavrada aos 08 de maio de 2017, às pgs. nºs 351/365 do livro nº 3.553, expedida em forma de certidão aos 07 de novembro de 2025, ambas pelo 12º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo -SP, a proprietária HSH INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., já qualificada, **transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a CLAUDIO RIBEIRO MAGALHAES**, brasileiro, manobrista, RG nº 091.256.11-90-SSP/BA,

continua na ficha 2





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RBEX-UYQKP-L8TD7-R42KG>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

ficha

121.605

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

CPF nº 285.094.868-32, e seu cônjuge, **ALEXSANDRA DA SILVA MAGALHAES**, brasileira, autônoma, RG nº 34.571.920-SSP/SP, CPF nº 324.145.428-29, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Langanes, nº 80-A, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 266.200,00.

Escrevente autorizado, Matheus Martins de Campos.
Selo digital: 119917321000000082464925T

Prenotado sob nº 411.041, em 03/12/2025.

Protocolo ONR: AC014021599

R.05, em 16 de dezembro de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela mesma escritura pública mencionada no R.04 desta, os proprietários CLAUDIO RIBEIRO MAGALHAES, e seu cônjuge ALEXSANDRO DA SILVA MAGALHAES, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **HSH INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 04.644.828/0001-33, com sede na Rua Maestro Gabriel Migliori, 577, sala 31-D, Jardim Pereira Leite, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 245.700,00, que será paga no prazo da seguinte maneira: R\$7.500,00, em 05 parcelas fixas e mensais no valor de R\$1.500,00, cada uma, vencendo-se a primeira no dia 10 de maio de 2017, e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, e R\$238.200,00, por meio de 168 parcelas mensais, vencendo-se a primeira delas em 10 de outubro de 2017, corrigidas pela Tabela Price, com juros de 0,80% ao mês e corrigidas anualmente pelo IGPM-FGV; prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 266.200,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado, Matheus Martins de Campos.
Selo digital: 119917321000000082465025A

Prenotado sob nº 413.713, em 03/02/2026.

AV.06, em 04 de fevereiro de 2026.

NOME

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/2RBEX-UYQKP-L8TD7-R42KG>

matrícula
121.605

ficha
02
verso

Pelo expediente interno n. 005/2026 - RITDPJ, datado de 03 de fevereiro de 2026, em Cotia-SP, procede-se à presente nos termos do artigo n. 213, I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, alterada pela Lei n. 10.931/2004, em retificação ao R.05 retro, procede-se à presente para constar que o nome correto da fiduciante é **ALEXSANDRA DA SILVA MAGALHÃES**.

Escrevente autorizado, *Cléber Antônio Finardi* Cléber Antônio Finardi.
Selo digital: 1199173E1000000083901026T

Prenotado sob nº 413.529, em 29/01/2026.
Protocolo ONR: IN01532792C
AV.07, em 28 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 29 de julho 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 **HSH INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciantes CLAUDIO RIBEIRO MAGALHAES, e seu cônjuge ALEXSANDRA DA SILVA MAGALHAES, 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\$266.200,00.

Escrevente autorizado, *Claudio Dierkison Mendes Bachiega* Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000090504126J



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RBEX-UYQKP-L8TD7-R42KG>

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 **121.605**, 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, 28 de agosto 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° 413529

Selo Digital: 1199173C3000000090530826J

