Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 140.055 | 01 |

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 7 de Janeiro de 2021

**IMÓVEL**: **UM TERRENO URBANO,** sem benfeitorias, de uso misto, designado **LOTE nº 10 da QUADRA H** do loteamento **"COMVIVA COTIA"**, situado no local denominado Chácaras Roselândia, nesta cidade e comarca de Cotia, SP, assim descrito: mede 5 metros em reta de frente para a Rua 02; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25 metros onde confronta com o Lote 11; pelo lado esquerdo mede 25 metros confrontando com o Lote 09; e, nos fundos mede 5 metros confrontando com o Equipamento Público Comunitário 02, **encerrando a área de 125,00 metros quadrados.**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL**: **nº 23164.69.0001.00.000 (área maior).**

**REGISTRO ANTERIOR**: Loteamento registrado sob nº 10 da matrícula 122.994 desta serventia, em 14 de dezembro de 2020.

**PROPRIETÁRIA**: **SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF nº 24.812.503/0001-20, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1571, 17º andar, conjunto 17-C, Jardim Paulistano, São Paulo-SP.

A escrevente autorizada, _____ Rosane Aparecida Sereguin.
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Prenotado sob nº 319.655, em 14/12/2020.
Selo digital: 1199173110000000216997212

---

Prenotado sob nº 319.655, em 14/12/2020.
AV.01, em 07 de janeiro de 2021.

**RESTRIÇÕES**

Nos termos do disposto no item 186, subseção III, seção VII do Capítulo XX do Provimento n. 58/89 da CGJ/SP, procede-se à esta para constar que foram impostas RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS que deverão ser respeitadas e se encontram elencadas no registro n. 10 (loteamento) da matrícula n. 122.994.

A escrevente autorizada, _____ Rosane Aparecida Sereguin.
Digitado por Cleber Inácio de Castro Melo.
Selo digital: 1199173E1000000021699821A

---

Prenotado sob nº 364.343, em 02/05/2023.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9

Valide aqui
este documento

matrícula 140.055 | ficha 01 verso

R.02, em 15 de junho de 2023.

**VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular, firmado aos 19 de maio de 2021, em Cotia - SP, (Protocolo eletrônico: AC002430153, a proprietária SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA., já qualificada, **transmitiu** a título de VENDA E COMPRA, a 1) **HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO,** brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 32.849.433-1-SSP/SP, CPF nº 501.019.511-91, residente e domiciliado na Rua Ernesto Lemos Leite, nº 224, Casa 01, Vila Monte Serrat, na cidade de Cotia - SP, e 2) **ANDREIA LUCIA DA SILVA FERREIRA**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 63.474.206-1-SSP/SP, CPF nº 017.783.483-86, residente e domiciliada na Rua Ernesto Lemos Leite, nº 224, Casa 01, Vila Monte Serrat, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R$ 88.641,00. A presente aquisição é feita na proporção de 50% para cada um dos compradores.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173210000000052036723C

---

Prenotado sob nº 364.343, em 02/05/2023.
R.03, em 15 de junho de 2023.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02 desta, os proprietários 1) HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO e 2) ANDREIA LUCIA DA SILVA FERREIRA, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA.,** inscrita no CNPJ nº 24.812.503/0001-20, NIRE: 35229864430, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1571, 17º Andar, Cj. 17-C, Jardim Paulistano, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R$ 88.141,00, que será paga na seguinte maneira: A) R$ 500,00 divididos em 1 (uma) parcela mensal, fixa e irreajustável, no valor de R$ 500,00, vencendo-se em 25/06/2021; B) R$ 500,00 divididos em 1 (uma) parcela mensal, fixa e irreajustável, no valor de R$ 500,00, vencendo-se em 25/07/2021; C) R$ 500,00 divididos em 1 (uma) parcela mensal, fixa e irreajustável, no valor de R$ 500,00, vencendo-se em 25/08/2021; D) R$ 4.097,00 divididos em 1 (uma) parcela

**continua na ficha 2**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9

Valide aqui
este documento



LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 140.055 | 02 |

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

mensal, fixa e irreajustável, no valor de R$ 4.097,00, vencendo-se em 25/09/2021; e E) R$ 82.544,00 divididos em 176 (cento e setenta e seis) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$ 902,48 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/10/2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 0,7974% ao mês, correspondente a 10% (dez por cento) ao ano, pelo Sistema de Amortização da Tabela Price e estará sujeito à correção monetária mensal de acordo com a variação do IPCA publicado pelo IBGE; prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 88.641,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173210000000052036823A

---

Prenotado sob nº 364.343, em 02/05/2023.
AV.04, em 15 de junho de 2023.

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Pela Cédula de Crédito Imobiliário **nº 126 Série 1**, emitida em 19 de maio de 2021, em São Paulo - SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei n.º 10.931/2004, na condição **fracionária (60%) e cartular**, onde consta como credora **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ nº 12.320.349/0001-90, nire: 35300383311, com sede na Avenida Paulista, n.º 1728, 5° andar, em São Paulo-SP, e como devedores: 1) HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO e 2) ANDREIA LUCIA DA SILVA FERREIRA, já qualificados, da quantia de R$ 52.884,60, garantida pela proporção correspondente à 60% da alienação fiduciária a que se refere o R.03, sendo que a data de vencimento, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito, são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 02 e 03 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Escrevente autorizado Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173E1000000052036923K

---

Prenotado sob nº 374.521, em 21/11/2023.

**continua no verso**

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9

Valide aqui
este documento

matrícula 140.055 | ficha 02 verso

AV.05, em 22 de novembro de 2023.

**INDISPONIBILIDADE**

Nos termos do comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 17 de novembro de 2023, às 20h13m21s, Protocolo - 202311.1720.03038944-IA-140; processo nº 10007078720215020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO**.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173E1000000057485223B

---

Prenotado sob nº 374.550, em 22/11/2023.
AV.06, em 23 de novembro de 2023.

**INDISPONIBILIDADE**

Nos termos do comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 21 de novembro de 2023, às 10h41m17s, Protocolo - 202311.2110.03041575-IA-600; processo nº 10004638320225020385, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO**.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173E1000000575367239

---

Prenotado sob nº 380.751, em 03/04/2024.
AV.07, em 04 de abril de 2024.

**INDISPONIBILIDADE**

Nos termos do comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 01 de abril

**continua na ficha 3**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9

Valide aqui
este documento



LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 140.055 | 03 |

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

de 2024, às 18h30m29s, Protocolo - 202404.0118.03245110-IA-709; processo nº 10001743120215020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; procedo à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO**.

Escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173E1000000061587524B

---

Prenotado sob nº 386.568, em 25/07/2024.
AV.08, em 29 de julho de 2024.

**RETIFICAÇÃO**

Pelo expediente interno nº 060/2024 - RITDPJ, datado de 25 de julho de 2024, em Cotia-SP, procede-se à presente, nos termos do artigo 213, inciso "I", letra "a", da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar como **emitente/credora** da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº 04 nesta matrícula, a **SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA.**, já qualificada, e não como ficou constando, conforme comprovam os documentos apresentados e registrados.

Escrevente autorizado, _____ Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Selo digital: 1199173E1000000065712924C

---

Prenotado sob nº 400.315, em 07/05/2025.
Protocolo ONR: AC006384322
AV.09, em 27 de maio de 2025.

**CESSÃO DE CRÉDITOS**

Pelo requerimento firmado aos 07 de maio 2025, termo de transferência de cédula de crédito imobiliário, firmado aos 13 de fevereiro de 2025, e termo de aditamento firmado aos 05 de maio de 2025, todos na cidade de São Paulo-SP, procede-se a presente para constar que, a credora SETMA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA., já qualificada, cedeu e transferiu os direitos de crédito sobre a fração de 60% do

**continua no verso**

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9

Valide aqui
este documento

matrícula 140.055 | ficha 03 verso

imóvel objeto desta matrícula, representados pela cédula de crédito imobiliário averbada na Av.04 desta, a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob nº 48.415.978/0001-40, NIRE 35300603257, com sede na Avenida Paulista, nº 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, em São Paulo-SP, pelo valor de R$ 52.884,60, com as demais cláusulas e condições constantes no termo.

Escrevente autorizada, Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173310000000075853425V

Prenotado sob nº 412.816, em 15/01/2026.
AV.10, em 20 de janeiro de 2026.

**PENHORA**

Em cumprimento ao mandado expedida aos 27 de setembro de 2025, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - 1ª Vara do Município e Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo ATSum 1000934-46.2022.5.02.0241, ação de execução trabalhista, tendo como reclamante: BEATRIZ CAMILA XAVIER DO VALE; procede-se à presente para constar que **a parte ideal correspondente a 50% ou 1/2 dos direitos reais de aquisição sobre o imóvel desta matrícula** pertencentes a HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO, já qualificado, foram **penhorados** para garantia da dívida no valor de R$ 53.087,14, tendo sido nomeado fiel depositário: **HAMILTON DOS SANTOS RIBEIRO**, já qualificado. Nos termos do item 1.7 das Notas Explicativas da Tabela de custas, os emolumentos devidos pelo registro desta penhora serão pagos a final ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel.

Escrevente autorizada, Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 1199173E1000000083414626H

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9

Valide aqui
este documento

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 **140.055**, 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. 1° do Dec. Federal n° 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**, 04 de março de 2026.

| | |
|---|---|
| Emolumentos: | R$ 0,00 |
| Estado: | R$ 0,00 |
| Sec. da Faz.: | R$ 0,00 |
| Reg. Civil: | R$ 0,00 |
| Trib. Justiça: | R$ 0,00 |
| ISS: | R$ 0,00 |
| Min. Público: | R$ 0,00 |
| **TOTAL:** | **R$ 0,00** |
| Protocolo | Nº 614467 |

Selo Digital: 1199173G3000000084754726W

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYDUT-J8VTS-PV5RQ-9B4BB

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

Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 05/03/2026, às 13:09:02 - 6224d6b
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26030513085906800000447113517?instancia=1
Número do processo: 1000934-46.2022.5.02.0241
Número do documento: 26030513085906800000447113517

Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ LUCCHESI CARNEIRO LEAO MONTEIRO, em 26/03/2026, às 11:14:49 - 2e79db9
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26032611144657900000451612403?instancia=1
Número do processo: 1000934-46.2022.5.02.0241
Número do documento: 26032611144657900000451612403