



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEJ5V-D6VCF-H6R8M-CW3H4>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia

-93.312-

-01-

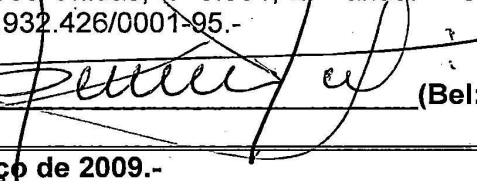
Cotia, 16 de março de 2009

IMÓVEL:- CASA Nº32 – TIPO “09” do Condomínio Residencial denominado **“Condomínio Bairro Novo Cotia - ROUXINOL”**, sito à Estrada Municipal do Morro Grande, Ruas 1; 2 e 3, no Bairro da Graça, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: “Com a Área Privativa de **94,692m²**, Área coberta privativa de 49,262m² e área descoberta privativa de 45,430m², (nesta última incluída a área de vaga de garagem de 11,50m²); Área Comum total de **29,300m²**; Área Total de **123,992m²**; Área de terreno exclusivo de **100,481m²**; e, a Fração Ideal no terreno de **0,018635%**. **Contendo: a)- No pavimento térreo** = Sala, cozinha, área de serviço descoberta, quintal privativo e escada de acesso ao pavimento superior; **b)- No pavimento superior** = hall de circulação, dois dormitórios, banheiro e escada de acesso ao pavimento inferior. Com **vaga de garagem** situada no térreo em frente da respectiva unidade autônoma e contígua à mesma”.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.09/M.88.643 em 16.03.2009 deste Registro. -

PROPRIETÁRIA:- COTIA1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 27º andar – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95.-

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).
D: R\$5,93.-

Av. 01, em 16 de março de 2009.-

ÔNUS:

Sobre o imóvel desta matrícula consta o seguinte ônus: **HIPOTECA** em favor do **BANCO ABN AMRO REAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº33.066.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista nº1.374, 3º andar em São Paulo-Capital, para garantia do financiamento no valor de **R\$2.783.071,12** (incluindo o valor de outros imóveis), conforme instrumento registrado sob nº03 (três) em 16 de julho de 2008, e Aditivos Averbados sob nºs04 e 05, todos na matrícula nº88.643 deste registro imobiliário.-

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).
Prot: 166.386.-

Segue verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEJ5V-D6VCF-H6R8M-CW3H4>

matrícula
93.312

ficha
01
verso

Av.02, em 29 de setembro de 2009.-

ADITIVO.

Nos termos do requerimento firmado aos 30 de julho de 2009, em São Paulo e conforme instrumento particular de 3º aditivo firmado em 26 de maio de 2009, em São Paulo -SP, os contratantes BANCO ABN AMRO REAL S.A., já qualificado, COTIA 1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; GAFISA S.A.; e, BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., na melhor forma de direito, aditam o quadro de resumo do instrumento particular firmado em 02 de junho de 2008, para constar: Credor - BANCO ABN AMRO REAL S.A., devedora e interveniente construtora COTIA 1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e fiadora a GAFISA S.A, todos já qualificados, ficando ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições anteriores estabelecidas.-

EU, SUELI A. DOS SANTOS (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei/ EU, PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$9,90

Prot. 170.955 – W.X.R. -

Av.03, em 05 de novembro de 2009. -

CANCELAMENTO.

Pelo instrumento particular, firmado em 04 de setembro de 2009, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que o BANCO ABN AMRO REAL S/A, já qualificado, **autorizou o cancelamento da hipoteca**, objeto da Av.01 retro, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula. Valor atribuído para efeito de emolumentos R\$ 57.980,65. -

EU, GERSON O. DOS SANTOS JÚNIOR (GERSON O. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, PAULO TARCISO ALVES (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$142,45

Prot. 172.771 – W.X.R. -

R.04, em 16 de fevereiro de 2011. -

VENDA E COMPRA.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 30 de -segue ficha 02-



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEJ5V-D6VCF-H6R8M-CW3H4>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-93.312-

ficha

-02-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

Cotia,

de

de

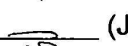
novembro de 2010, em São Paulo-SP, a proprietária, COTIA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FABIO ROGERIO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, consultor, RG. nº 27.932.656-7-SP e CPF/MF nº 283.835.978-94, residente e domiciliado na Rua Dr. João Vieira Neves, nº 539, Jardim Esmeralda, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 116.364,00, sendo: R\$ 16.763,15 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 5.108,73 saldo da conta vinculada de FGTS do comprador; R\$ 9.937,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS; e R\$ 84.555,12 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas e arquivadas as CND'S Previdenciárias e a de Tributos Federais. -

EU,  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU,  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$346,83(50%)

R.05, em 16 de fevereiro de 2011. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, o proprietário, FABIO ROGERIO FERREIRO, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$84.555,12, que será pago no prazo de 300 meses; à taxa anual de juros: nominal 4,5000% e efetiva 4,5941%; SAC – Sistema de Amortização Constante Novo; vencimento do primeiro encargo mensal 30/12/2010; valor do encargo inicial total: R\$ 625,27, origem dos recursos: FGTS, Valor da Garantia: R\$ 123.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU,  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU,  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$261,97(50%)

Prot. 185.909– S.K.A. -

Prenotado sob nº 365.714, em 23/05/2023.

AV.06, em 06 de junho de 2023.

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

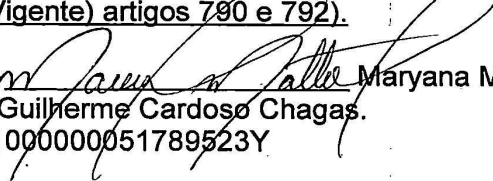
matrícula
93.312

ficha
02

verso

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 23 de maio de 2023 (protocolo eletrônico: PH000466976), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2ª Vara Cível do Foro Central e Comarca de Cotia-SP, extraída do processo nº 1002513-312015, ação de execução civil, tendo como exequente: ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL PARQUE REAL, CNPJ nº 19.983.140/0001-55; procede-se à presente para constar que os direitos sobre imóvel desta matrícula, pertencentes a FABIO ROGERIO FERREIRA, CPF nº 283.835.978-94, foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$ 21.342,35, tendo sido nomeado fiel depositário: Fabio Rogerio Ferreira, já qualificado. A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo (CPP/2015 (Vigente) artigos 790 e 792).

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000051789523Y

Prenotado sob nº 384.755, em 21/06/2024.
Protocolo ONR: IN01200300C
AV.07, em 20 de outubro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 750709/2025 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 **23154.63.06.0092.00.000.**

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000080648025B

Prenotado sob nº 384.755, em 21/06/2024.
Protocolo ONR: IN01200300C
AV.08, em 20 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 25 de setembro de 2025, em Florianópolis-SC,

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEJ5V-D6VCF-H6R8M-CW3H4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEJ5V-D6VCF-H6R8M-CW3H4>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
93.312

ficha
03


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, uma vez que o devedor fiduciante **FÁBIO ROGÉRIO FERREIRA**, já qualificado, não atendeu 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\$138.695,01.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000806481259

MOD. 10

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEJ5V-D6VCF-H6R8M-CW3H4>

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.

CERTIFICADO 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 **93.312**, 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. **CERTIFICADO** 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. CERTIFICADO 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, 20 de outubro de 2025.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12

TOTAL: **R\$ 75,17**

Protocolo N° 384755

Selo Digital: 1199173C3000000080650225T

