



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE **COTIA**

matrícula

ficha

-71.466-

01

Cotia, 06 de novembro de 2000

IMÓVEL: SOBRADO nº 115 TIPO 2-B, da Alameda "F" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGIO DA GRANJA", localizado na Estrada dos Galdinos, nº 1.160, neste município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: contendo no pavimento inferior área de serviço, hall de circulação, adega, lavanderia e garagem, no pavimento térreo hall, estar e jantar, cozinha, despensa, wc e lavabo, e terraço coberto, no pavimento superior conterá 03 dormitórios, sendo uma suite, banho 1 e banho 2, e sala íntima; com a área útil de 160,6880 m², área de uso comum de 175,6740 m², perfazendo a área total de 336,3620 m², com fração ideal de 0,7527%.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252-54-73-0040-01/02-000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.24-M.46.990 em 22.05.2000, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 43.456.763/0001-54, com sede na praça Antônio Prado, nº 33, 21º andar, sala 2.105, Centro, São Paulo-SP.-

EU (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) auxiliar, digitei, EU (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada conferi e achei conforme.

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

R.01, em 06 de novembro de 2000.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública firmado aos 13 de outubro de 2000, em São Paulo-SP, a proprietária, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a MARCELO FERNANDO ZANGRANDO CARLOS, brasileiro, solteiro, maior, químico, RG. nº 17.354.389-3-SP, CPF/MF nº 116.224.018-08; e, PATRICIA MARQUEZE TORINO, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, RG. nº 18.207.911-SP, CPF/MF nº 141.887.238-58, residentes e domiciliados na rua Leoncio de Carvalho, nº 166, ap. 94 e 24 respectivamente, Paraíso, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 110.000,00, sendo: R\$ 56.448,21, com recursos próprios; R\$ 23.551,79, referente aos recursos do FGTS dos compradores; e, R\$ 30.000,00, referente ao financiamento ora concedido. Pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constante do título. Foram apresentadas e arquivadas as Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Receita Federal.-

A ESCRIVENTE SUELI A. DOS SANTOS.-
D.R\$ 506,12 CAS.-

- segue 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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

matrícula

-71.466-

ficha

01 verso

R.02, em 06 de novembro de 2000.-

TÍTULO: HIPOTECA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01-retro, os proprietários, MARCELO FERNANDO ZANGRANDO CARLOS; e, PATRÍCIA MARQUEZE TORINO, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula em **primeira, única e especial HIPOTECA** em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, titular da carta patente nº 2.791, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, em Osasco-SP, para garantia da dívida contraída no valor de R\$ 30.000,00, que será paga no prazo reembolso de 36 meses; à taxa anual de juros: nominal 11,39% e efetiva 12,00%; sistema de amortização: Tabela Price; data de vencimento da primeira prestação: 13 de novembro de 2000; valor do encargo mensal: R\$ 1.006,85 (data do título). Com as demais cláusulas e condições constante do título.-

A ESCRIVENTE
D.R\$ 146,49 (50%)

SUELI A. DOS SANTOS.-

P.110.737

CAS.-

Av.03, em 23 de janeiro de 2003.-

Pelo instrumento particular firmado aos 31 de outubro de 2002, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que o BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA objeto do R.02 desta.-**

EU _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente
autorizado, digitei, EU _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES)
escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 7,18 P.124.003

Av.04, em 11 de maio de 2011.-

CASAMENTO. -

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar o **matrimônio** de **MARCELO FERNANDO ZANGRANDO CARLOS** e **PATRICIA MARQUEZE TORINO**, realizado em 21 de outubro de 2000, sob o regime da **"COMUNHÃO PARCIAL DE BENS"**, conforme prova a certidão do assento de casamento nº 3696, lavrado às fls. 092 do livro nº B-014, do 35º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais Subdistrito Barra Funda, Município e Comarca de São Paulo – SP.-

-segue ficha 02-

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/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-71.466-

-02-

de Cotia

Cotia,

de

EU SUELI A. DOS SANTOS (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada,
digitei. EU JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,
conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

R.05, em 11 de maio de 2011. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 19 de abril de 2011, em Cotia-SP, os proprietários, MARCELO FERNANDO ZANGRANDO CARLOS, e sua esposa PATRICIA MARQUEZE TORINO, qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **ROSANGELA FERNANDA RODRIGUES FISCHER**, brasileira, desenhista industrial, RG. nº 28.981.212-4-SP e CPF/MF nº 265.481.178-67, e seu marido **RONALDO FISCHER**, brasileiro, vendedor, CPF/MF nº 166.439.148-76, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Álvaro Ramos, nº 375, ap. 71, Bloco B, Belenzinho, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 365.000,00, sendo: R\$ 89.586,48 com recursos próprios; R\$ 20.413,52 com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 255.000,00 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. -

EU SUELI A. DOS SANTOS (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada,
digitei. EU JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,
conferi e achei conforme.-
D.R\$530,00(50%)

R.06, em 11 de maio de 2011. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários, ROSANGELA FERNANDA RODRIGUES FISCHER, e seu marido RONALDO FISCHER, já qualificados, **alienaram 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\$ 255.000,00**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 10,0262% e efetiva 10,5000%; Sistema de Amortização - SAC; vencimento do primeiro encargo mensal 19/05/2011, valor do encargo inicial total: R\$ 2.945,86, origem dos recursos: SBPE, valor da garantia fiduciária: R\$ 365.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-
-segue ficha 02-

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/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

matrícula	ficha
-71.466-	-02-
	verso

EU Sueli A. Dos Santos (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada,
digitei EU João Luiz Simões (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,
conferi e achei conforme.-
D.R\$452,56(50%) Prot. 188.208 – S.K.A.-

R.07, em 24 de abril de 2017.--

ARRESTO.-

Nos termos da Certidão de Arresto expedida em 10 de abril de 2017, às 15:23:43 hs, pelo Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo - 11ª Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº 1056615-31.2016.8.26.0002, Ação de Execução Civil, tendo como exequente: **FRANCISCO PAULO FALSETTA**, CPF/MF nº 010.516.528-04; e executado: **RONALDO FISCHER**, e **ROSANGELA FERNANDA RODRIGUES FISCHER**, já qualificados, procedo o **ARRESTO de uma parte ideal correspondente a 50%** do imóvel do imóvel desta matrícula, (Protocolo Penhora OnLine: PH000160059), para garantia da dívida no valor de R\$63.757,45, tendo sido nomeado fiel depositário: **RONALDO FISCHER**, já qualificado.-

O escrevente autorizado, Sueli Aparecida dos Santos (Sueli Aparecida dos Santos)
D.R\$(589,76) Prot 267.332 - G.Q.S

R.08, em 30 de junho de 2017.--

ARRESTO. -

Nos termos da Certidão de Arresto expedida em 09 de junho de 2017, às 17:17:31 hs, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 8 Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº 1056605-84.2016.8.26.0002, Ação de Execução Civil, tendo como exequente: **MARRIUSH COMERCIO DE MODAS LTDA - ME** - CNPJ nº 72.958.440/0001-67; e executado: **RONALDO FISCHER**, já qualificado, procedo o **ARRESTO de uma parte ideal correspondente a 50%** do imóvel desta matrícula, (Protocolo Penhora OnLine: PH000167787), para garantia da dívida no valor de R\$15.338,40, tendo sido nomeado fiel depositário: **RONALDO FISCHER**, já qualificado.-

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

71.466

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(528,83) Prot 269.941 -

Av.09, em 28 de dezembro de 2017.--

RETIFICAÇÃO.-

Nos termos do ofício - processo digital nº 1056615-31.2016.8.26.0002, expedido aos 22 de novembro de 2017, nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, assinado digitalmente pelo Dr. Antonio Carlos Santoro Filho, Juiz de Direito da 11ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, São Paulo, tendo como exequente FRANCISCO PAULO FALSETTA, e executado RONALDO FISCHER, procedo a presente para constar que foi **arrestado** no R.07 desta, somente os direitos aquisitivos do executado Ronaldo Fischer, e não como ficou constando.

O escrevente autorizado _____ Bel. Paulo Tarciso Alves.
Protocolo: 277.497

Prenotado sob nº 302.507, em 24/09/2019.
Av.10, em 10 de outubro de 2019.

PENHORA

Nos termos da Certidão expedida aos 23 de setembro de 2019, às 14h52m09s, pelo 3º Ofício Cível do Foro Central desta Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 10075422820168260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DA GRANJA, CNPJ/MF nº 04.221.785/0001-83; e, executados: ROSANGELA FERNANDA RODRIGUES FISCHER, CPF/MF nº 265.481.178-67; RONALDO FISCHER, CPF/MF nº 166.439.148-76; EDUARDO APARECIDO ZAMPRONIO; CPF/MF nº 300.752.988-30; e, HERIKA DANIELLA DE SOUZA MENESES, CPF/MF nº 220.320.358-71; e, terceira: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **os direitos reais de aquisição** sobre o imóvel desta matrícula foram **penhorados** (protocolo eletrônico: PH000288392), para garantia da dívida no valor de R\$ 20.268,14, tendo sido nomeados fiéis depositários: **ROSANGELA FERNANDA RODRIGUES FISCHER e RONALDO FISCHER**, ambos já qualificados.

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



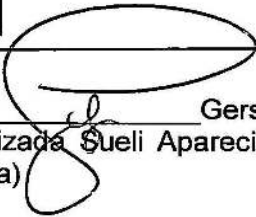
onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

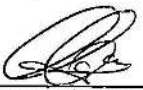
matrícula	ficha
71.466	03 verso

O escrevente autorizado,  Gerson Q. dos Santos Júnior.
(analisado pela escrevente autorizada Sueli Aparecida dos Santos, e digitado
por Alexandre Caio Barros da Silva)
D.R\$ 111,92 (registro de 20%)
Selo digital: 119917321000000009731919M

Prenotado sob nº 396.177, em 04/02/2025.
Protocolo ONR: IN01326781C
AV.11, em 25 de fevereiro de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 820372/2026 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
23252.54.63.1150.00.000.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 11991733100000000845207260

Prenotado sob nº 396.177, em 04/02/2025.
Protocolo ONR: IN01326781C
AV.12, em 25 de fevereiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 23 de janeiro de 2026, em Florianópolis-SC, 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 os devedores fiduciários
ROSANGELA FERNANDA RODRIGUES FISCHER, e seu cônjuge **RONALDO
FISCHER**, 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\$414.260,70.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

continua na ficha 4

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

71.466

ficha

04


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Selo digital: 119917331000000084520826Y

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/PPLQ9-YVDWA-VBX6M-XWJTK>

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 **71.466**, 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, 25 de fevereiro 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° 396177

Selo Digital: 1199173C3000000084523226N

