



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

-96.506-

ficha

-01-

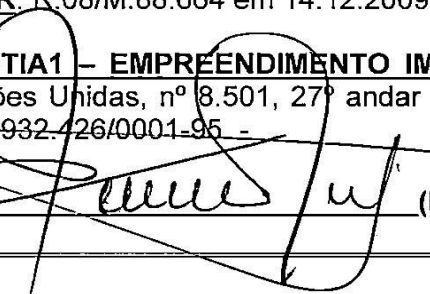
de Cotia
Cotia, 14 de dezembro de 2009

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº32 – “Torre 02” – Localizado no **TERCEIRO ANDAR** do Condomínio Residencial denominado **“Condomínio Cotia1 - CAPIXINGUI”**, sito à Estrada Municipal do Morro Grande, Ruas 8, 9 e 10, no Bairro da Graça, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: “Contendo sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de **43,700m²**, área comum total de **57,116m²**, nela incluída o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, sujeita a manobrista, encerrando uma área total de **100,816m²** e a fração ideal no terreno de **0,020902%”**.-

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

REGISTRO ANTERIOR: R.08/M.88.664 em 14.12.2009 deste registro. -

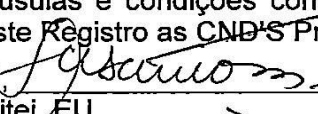
PROPRIETÁRIA:- COTIA1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 27º andar – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.932.426/0001-95 -

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).
D: R\$5,93.- Prot. 173.863.-

R.01, em 20 de maio de 2010. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 31 de março de 2010, em São Paulo-SP, a proprietária, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **MARCELO AUGUSTO RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG. nº 26.832.018-4-SP e CPF/MF nº 162.941.898-61, residente e domiciliado na Rua Cecília Furtado, nº 51, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 89.300,00, sendo: R\$ 4.500,00 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 14.191,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS; e R\$ 70.609,00 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas e arquivadas neste Registro as CND'S Previdenciárias e de Tributos Federais. -

EU,  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU,  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D: R\$59,95(10%)

-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/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>

matrícula -96.506-	ficha -01- verso
------------------------------	-------------------------------

R.02, em 20 de maio de 2010. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário, MARCELO AUGUSTO RODRIGUES, 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\$ 70.609,00, que será pago no prazo de 240 meses; à taxa anual de juros: nominal 4,5000% e efetiva 4,5941%; SAC – Sistema de Amortização Constante Novo; vencimento do primeiro encargo mensal 30/04/2010, valor do encargo inicial total: R\$ 570,93, origem dos recursos: FGTS, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU SUELI A. DOS SANTOS (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU, PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.
D.R\$ 49,30(10%)PMCMV

Prot. 177.948 – S.K.A.-

Av.03, em 16 de agosto de 2013.-

CASAMENTO.-

Pelo requerimento firmado em 06 de agosto de 2013, em Cotia-SP, procedo a presente para constar o **casamento de MARCELO AUGUSTO RODRIGUES com MARIA MADALENA DE MENEZES** (RG nº 27.170.314-3-SSP/SP e CPF/MF nº 157.624.208-09), realizado em 18 de março de 2011, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme prova a certidão do assento de casamento matrícula: 115162 01 55 2011 2 00307 156 0066705-09, Oficial de Registro Civil do 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP, passando a contraente a assinar-se: **"MARIA MADALENA DE MENEZES RODRIGUES".-**

O Escrevente Autorizado ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA.-
D.R\$12,10

Prot. 217.791

Av.04, em 28 de maio de 2014. -

CANCELAMENTO.-

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

96.506

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

Cotia,

de

de

Pelo instrumento particular firmado adiante registrado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.02 desta**. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 70.609,00.-

O escrevente autorizado Paulo Tarciso Alves (Paulo Tarciso Alves)

D. R\$ 181,00

Prot. 227.048 - R.O.M

R.05, em 28 de maio de 2014. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 29 de abril de 2014, em Cotia-SP, o proprietário MARCELO AUGUSTO RODRIGUES neste ato autorizado por sua mulher MARIA MADALENA DE MENEZES RODRIGUES, já qualificados, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FABIO AUGUSTO FILIPINI**, brasileiro, divorciado, administrador, RG n° 19.200.898-5-SSP/SP, CPF/MF n° 148.814.678-08, residente e domiciliado na Rua Itapeti, n° 936, ap. 181, Vila Gomes Cardim, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 133.000,00, sendo: R\$ 133.000,00 da CEF, por conta e ordem do comprador correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do comprador, operação essa realizada em conformidade com as instruções pertinentes ao Sistema Financiamento da Habitação - SFH.-

O escrevente autorizado Paulo Tarciso Alves (Paulo Tarciso Alves)

D. R\$ 800,58

Prot. 227.048 - R.O.M

Av.06, em 22 de outubro de 2014. -

CADASTRO MUNICIPAL.-

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e a vista da Certidão n°36102 expedida pela Prefeitura de Cotia - SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob n° **23312.31.09.0072.00.000**.

Oficial Substº Bel. José Roberto S. dos Santos (Bel. José Roberto S. dos Santos)

D. R\$ 12,59

Prot. 233.712 - JR

Av.07, em 22 de outubro de 2014. -

(segue no verso)

MOD. 10



Valide aqui
este documento

matrícula
96.506

ficha
02
verso

NUMERAÇÃO OFICIAL.-

Pelo mesmo instrumento particular adiante registrado, procedo a presente para constar que o "**CONDOMÍNIO COTIA 1 - CAPIXINGUI**", é parte integrante do complexo de condomínios, que possuem sua portaria voltada para o logradouro denominado Rua Maria José Celestino Saad e recebeu perante esta municipalidade o **número 245**, conforme faz prova a certidão nº 476/2014 expedida em 22 de setembro de 2014, pela Prefeitura de Cotia-SP. (microfilme nº232869).-

Oficial Substº
D. R\$ 12,59

(Bel. José Roberto S. dos Santos)
Prot. 233.712 - JR

R.08, em 22 de outubro de 2014. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 04 de setembro de 2014, em Cotia-SP, o proprietário FABIO AUGUSTO FILIPINI, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ROSILEA DIAS DE JESUS**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG nº 56.909.340-5-SSP/SP, CPF/MF nº 041.755.123-14, residente e domiciliada na Rua João Perone, nº 339, casa 2, Cotia - SP, pelo valor de R\$ 165.000,00, sendo: R\$ 32.290,00 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; e R\$ 132.710,00 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

Oficial Substº
D. R\$ 458,55 (50%)

(Bel. José Roberto S. dos Santos)
Prot. 233.712 - JR

R.09, em 22 de outubro de 2014. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.08 desta, a proprietária ROSILEA DIAS DE JESUS, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, 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\$ 132.710,00**, que será pago no prazo de amortização de 360 meses, à taxa anual de juros: 8,1600% e Efetiva 8,4722%; Sistema de Amortização: SAC; sendo o valor do encargo inicial de R\$1.324,98, com
(segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

96.506

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNSS 17/01/27

Cotia,

de

de

vencimento do primeiro encargo mensal em 04/10/2014; origem dos recursos: FGTS; Enquadramento: SFH; valor da garantia: R\$165.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

Oficial Subst^o (Bel. José Roberto S. dos Santos)

D. R\$ 400,29 (50%)

Prot. 233.712 - JR

Prenotado sob nº 303.749, em 23/10/2019.
AV.10, em 13 de janeiro de 2021.

PENHORA

Nos termos da Certidão expedida aos 22 de outubro de 2019 (protocolo eletrônico: PH000293605), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível, Foro: Central, Comarca: Cotia - SP, extraída dos autos do processo nº 10050246020198260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: CONDOMÍNIO COTIA1 - CAPIXINGUI, CNPJ nº 32.546.925/0001-29; e executada: ROSILEA DIAS DE JESUS, CPF nº 041.755.123-14, os direitos do fiduciante sobre o imóvel desta matrícula foram **penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$ 13.662,54, tendo sido nomeado depositário: **ROSILEA DIAS DE JESUS**, já qualificada.

Escrevente autorizado,

Elias Lima Ferreira.

Selo digital: 1199173210000000221986216

Prenotado sob nº 383.996, em 06/06/2024.
Protocolo ONR: IN01191208C
AV.11, em 11 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 01 de agosto de 2025, 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 a devedora fiduciante **ROSILEA DIAS DE JESUS**, já qualificada, 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

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

matrícula

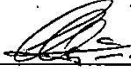
96.506

ficha

03

verso

consolidação o valor de R\$181.360,30.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000079253125Z

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2S2S-3A6RN-XW5T3-YX8FH>

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 **96.506**, 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, 29 de setembro 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° 383996

Selo Digital: 1199173C3000000079263125D

