



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3U97-WXGTW-AZ773-AJL9J>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-126.258-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 11 de outubro de 2016

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 34 do BLOCO 04, localizado no 3º pavimento do condomínio residencial denominado "**CONDOMÍNIO ALLEGRO COTIA**", sito na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº640, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia - SP, assim descrita: possui a área privativa de 45,11m², área comum de 58,012m² (sendo 6,856m² de área coberta e 51,156m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, indeterminada, para o estacionamento de veículos de passeio, perfazendo a área total de 103,122 m² e com a fração ideal no solo de 0,26738%. -

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº 23163.51.27.0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.556/M-90.197 em 11/10/2016 deste registro.-

PROPRIETÁRIA: ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 09.241.287/0001-16, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Paraíso, São Paulo-SP. -

O Oficial Subst.

D. R\$-8,81

(Bel. José Roberto S. dos Santos)

Prot. 260.529 - R.S.F

Av. 01, em 11 de outubro de 2016. -

ÔNUS: -

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 da abertura de crédito no valor total de R\$ 27.560.583,62, conforme se verifica no R.15/M. 90.197 desta Serventia. -

O escrevente autorizado

D. Nihil

(João Luiz Simões)

Prot. 260.529 - R.S.F

Av.02; em 19 de abril de 2017.--

CADASTRO. -

Pelo Instrumento Particular adiante mencionado, e certidão nº 19726/2017 expedida pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23163.51.27.0253.00.000.** -

O escrevente autorizado,

(Gerson Q. dos Santos Junior)

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3U97-WXGTW-AZ773-AJL9J>

matrícula
126.258

ficha
01
verso

D.R\$(15,67)

Prot 267.183 -

Av.03, em 19 de abril de 2017.--

CANCELAMENTO. -

Pelo Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$73.691,40

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(101,14)50% Prot 267.183 -

R.04, em 19 de abril de 2017.--

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 23 de março de 2017, em São Paulo-SP, a proprietária ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FERNANDA MORENO BORBA**, brasileira, solteira, analista de sistemas, RG nº 45.818.678-8-SSP/SP, CPF/MF nº 426.057.538-40, residente e domiciliada na Rua Maria Pereira de Araujo, nº 111, Vila Yolanda, na cidade de Osasco-SP; e **LEONARDO FELIX GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, auxiliar de ferramentaria, RG nº 446493016-SSP/SP, CPF/MF nº 433.539.298-27, residente e domiciliado na Rua Domenico Maggion, nº 45, casa 1, Vila Yolanda, na cidade de Osasco-SP, pelo valor de R\$ 173.000,00, sendo: R\$ 3.600,67 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 13.699,81 Saldo da conta vinculada do FGTS dos compradores; e R\$ 155.699,52 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(498,27)50% Prot 267.183 -

R.05, em 19 de abril de 2017.--

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

126.258

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

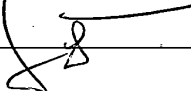
de Cotia - ~~CNS: 11991-7~~

Cotia,

de

de

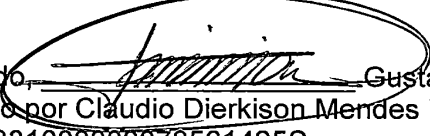
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, os proprietários FERNANDA MORENO BORBA e LEONARDO FELIX GONÇALVES, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 155.699,52, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização Constante Novo: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 23/04/2017; valor do encargo inicial total: R\$ 1.476,89; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$173.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado,  (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(498,27)50% Prot 267.183 -

Prenotado sob nº 379.028, em 28/02/2024.
Protocolo ONR: IN01128855C
AV.06, em 20 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 02 de julho 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 os devedores fiduciantes: 1) FERNANDA MORENO BORBA; 2) LEONARDO FELIX GONÇALVES, 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\$182.479,95.

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Qualificado e digitado por Claudio Dierkison Mendes Bachiega
Selo digital: 119917331000000078561425S

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3U97-WXGTW-AZ773-AJL9J>

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/R3U97-WXGTW-AZ773-AJL9J>

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 **126.258**, 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. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 394.374 em 19/12/2024, título referente ao imóvel desta matrícula.

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 agosto 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	Nº 379028

Selo Digital: 1199173C30000000785734254

