



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
-112.159-	01

de Cotia, 24 de setembro de 2013

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo **APARTAMENTO nº 33**, situado no Terceiro Pavimento do **PRÉDIO nº 13 - TIPO 1**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA PLENA COTIA"**, situado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº 191, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: Sala, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios, banho e área de circulação interna, com a área privativa coberta edificada de 45,110 m2; área comum coberta edificada de 6,591 m2, total da área edificada 51,701 m2; área de uso comum de divisão não proporcional 11,500 m2 (correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem descoberta); Área de Uso Comum de Divisão Proporcional 69,507 m2; Área comum descoberta de 74,416 m2; Área Real Total 126,117 m2; e com a fração ideal de 0,001706% no terreno e nas demais partes comuns.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23163.41.85.0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.15/M-90.202 de 24/09/2013, deste Registro de Imóveis.

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

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$7,24

Bel. RICARDO A. B. DIAS
Prot. 219.057

R.01, em 20 de janeiro de 2015. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo instrumento particular firmado em 30 de dezembro de 2014, em São Paulo-SP, em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97, a proprietária **ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor do **BANCO PAN S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 12º andar, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.285.411/0001-13, para garantir o bom, fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, assumidas na "Operação Garantida" e seus eventuais anexos e aditivos, compreendendo o principal, juros, encargos de mora, comissões, correção monetária, variação cambial (se for o caso), multas e demais acessórios, despesas contratuais, inclusive registros em cartórios, tributos e contribuições de qualquer natureza que incidam ou venham incidir sobre a "Operação Garantida", ou incidentes sobre suas garantias, bem como honorários

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNPZX-AR8NQ-Y7N34-7ASXX>



Valide aqui
este documento

matrícula
112.159

ficha
01
verso

advocáticos e despesas judiciais e extrajudiciais efetuados pelo PAN que forem necessárias para o monitoramento, segurança e realização dos valores que lhe forem devidos, e tudo o mais que vier a ser devido na forma da lei e do instrumento supracitado. Características das Operações Garantidas: 1. Modalidade: **Cédula de Crédito Bancário nº 75577** – Valor Principal: R\$ 4.080.821,00; encargos/taxa de juros: Taxa DI, acrescida da Taxa de Juros de 0,3955% a.m. exponencial ao mês; data de assinatura: 28/11/2014; data de vencimento final: 01/03/2017; local de pagamento: conforme Operação Garantida; Forma de Pagamento: conforme Operação Garantida; cláusula penal: 10% (dez por cento) sobre o valor do débito atualizado; e, 1. Modalidade: **Cédula de Crédito Bancário nº 75644** – Valor Principal: R\$4.690.000,00; encargos/taxa de juros: Taxa DI, acrescida da Taxa de Juros de 0,3955% a.m. exponencial ao mês; data de assinatura: 30/12/2014; data de vencimento final: 01/03/2017; local de pagamento: conforme Operação Garantida; Forma de Pagamento: conforme Operação Garantida; cláusula penal: 10% (dez por cento) sobre o valor do débito atualizado. Para fins do artigo 24, I, da Lei Federal nº 9.514/97, tem-se o valor principal da dívida R\$ 8.770.821,00 (valor principal das duas CCB somados), o vencimento, a forma de pagamento e a taxa de juros da "Operação Garantida", conforme relacionados no Quadro IV (do título) – Características das Operações Garantidas, devendo os seus pagamento respectivos ocorrerem na forma dos instrumentos que a disciplinam, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor atribuído para efeitos de cobrança de emolumentos: R\$ 116.944,28.-

O escrevente autorizado _____ (Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. R\$ 735,38 Prot. 236.762 - R.O.M

Av.02, em 04 de maio de 2015. -

CANCELAMENTO.-

Pelo Termo de Liberação de Garantia firmado em 16 de abril de 2015, em São Paulo - SP, procedo a presente para constar que o credor BANCO PAN S.A., já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.01 desta.** Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 116.944,28.-

O escrevente autorizado _____ (Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. R\$ 210,49 Prot. 240.667 - R.O.M

R.03, em 10 de julho de 2015. -

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNPZX-AR8NQ-Y7N34-7ASXX>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
112.159

ficha
02

de Cotia - C.N.S: 1001-7

Cotia, de de

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 29 de maio de 2015, em São Paulo-SP, a proprietária, ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FABIO PACHECO**, brasileiro, solteiro, maior, escrevente, RG n° 353096957-SSP/SP, CPF/MF n° 227.675.458-36, residente e domiciliado na Rua Vitelmina Araújo Silva, n° 73, São Paulo-SP; e, **CYNTIA COSTA BARROS**, brasileira, solteira, maior, analista de marketing, RG n° 450372996-SSP/SP, CPF/MF n° 367.064.078-95, residente e domiciliada na Rua Marino Pinto, n° 68, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 170.000,00, sendo: R\$ 20.000,00 com recursos próprios; R\$ 15.399,27; Recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores; e R\$ 134.600,73 referente ao financiamento concedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O esc. autorizado  (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 456,94 (50%) Prot. 242.769 - H.S

R.04, em 10 de julho de 2015. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **FABIO PACHECO** e **CYNTIA COSTA BARROS**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula 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 n° 00.360.305/0001-04, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 134.600,73**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,5101% e efetiva 8,8500%; Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; vencimento do primeiro encargo mensal: 29 de junho de 2015; valor do encargo inicial total: R\$ 1.386,64; origem dos recursos: FGTS; Norma Regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; valor da garantia fiduciária: R\$ 170.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

O esc. autorizado  (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 422,36 (50%) Prot. 242.769 - H.S

Prenotado sob n° 365.249, em 16/05/2023.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNPZX-AR8NQ-Y7N34-7ASXX>



Valide aqui
este documento

matrícula

112.159

ficha


02

verso

Protocolo ONR: IN00963060C
AV.05, em 12 de fevereiro de 2026.

CADASTRO


Conforme certidão de nº 820791/2026 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 **23163.41.86.0087.00.000.**

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000084187226V

Prenotado sob nº 365.249, em 16/05/2023.
Protocolo ONR: IN00963060C
AV.06, em 12 de fevereiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 26 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: 1) **FABIO PACHECO** e 2) **CYNTIA COSTA BARROS**, 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\$187.297,10.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000084187326T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNPZX-AR8NQ-Y7N34-7ASXX>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNPZX-AR8NQ-Y7N34-7ASXX>

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 **112.159**, 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, 12 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	Nº 365249

Selo Digital: 1199173C30000000842458268

