



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-85.976-

ficha
-01-

de Cotia
Cotia, **06** de **dezembro** de **2006**

165

IMÓVEL:- CASA Nº31 do Condomínio denominado “**VILLA DOS GALDINOS**”, situado na Estrada dos Galdinos, nº857 – Bairro do Moinho Velho, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: “Com a Área Privativa Coberta de 52,00m²; Área Comum de 0,626m²; Área Total de 52,626m²; Área Privativa Descoberta de 35,000m²; Área Comum de 64,870m²; Área Total de 152,496m²; Área Privativa de Terreno de 61,000m²; área Comum de 65,496m²; área total de 126,496m²; e, a Fração Ideal correspondente ao todo do terreno de 2,9306%. Confrontando, para quem da Rua olha para o imóvel: pela frente com a Rua de Circulação Interna; pelo lado direito com a casa 30, pelo lado esquerdo com a casa 32; e, pelos fundos com área comum do condomínio. **Contendo: a)- No pavimento térreo** = Sala, cozinha, área de serviço descoberta, escada de acesso ao pavimento superior, e uma vaga de garagem descoberta localizada na frente; **b)- No pavimento superior** = dois (2) dormitórios, banheiro, hall de circulação interna e escada de acesso ao pavimento inferior”.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23252-54-01-0150-00-000-1 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.21/M.52.245 em 06.12.2006 deste registro.-

PROPRIETÁRIA:- MKS CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA, com sede na Rua República Dominicana, nº251 – Morumbi, na cidade de São Paulo-SP – inscrita no CNPJ/MF sob nº1.594.642/0001-04.-

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).
D: R\$5,21.- Prot. 147.895.-

R.01, em 18 de Abril de 2007.-

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado aos 12 de Abril de 2007, em São Paulo-Capital, a proprietária MKS CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **BHIANCA NEGRI HANNICKEL**, brasileira, solteiro, maior, assessora de vendas, RG. nº 43.724.682-6-SP, CPF/MF nº 224.652.978-64, residente e domiciliada na Rua Cônego Eugenio Leite, nº 593, Ap. 71, em São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 85.405,00, sendo: R\$ 5.405,00 com recursos próprios; e,

- segue verso -

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>



Valide aqui
este documento

matrícula

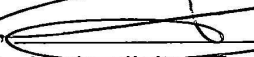
-85.976-

ficha

-01-

verso

R\$ 80.000,00 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas as Certidões Negativas da Receita Federal com validade até 14/07/2007 e do INSS com validade até 07/05/2007.-

Eu,  (BEL. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, digitei. Eu,  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$ 76,45

R.02, em 18 de Abril de 2007. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, a proprietária **BHIANCA NEGRI HANNICKEL**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, 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\$ 80.000,00, que será pago no prazo de 240 meses; à taxa anual de juros: nominal 10,1600% e efetiva 10,6470%; Sistema de amortização: SAC – Constante Novo; vencimento do primeiro encargo mensal: 12 de Maio de 2007; valor do encargo inicial total: R\$ 1.087,69, origem dos recursos: FGTS, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

Eu,  (BEL. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, digitei. Eu,  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$ 76,45

Prot. 150.435

Prenotado sob nº 374.799, em 24/11/2023.
AV.03, em 05 de dezembro de 2023.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular firmado aos 10 de novembro de 2023, na cidade de São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que o credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.02 desta matrícula.**

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

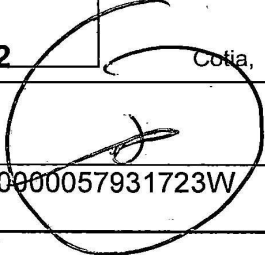
SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
85.976

ficha
02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917331000000057931723W

Prenotado sob nº 394.803, em 03/01/2025.
AV.04, em 23 de janeiro de 2025.

CADASTRO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme documento oficial expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23252.54.02.0310.00.000**.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917331000000071987225W

Prenotado sob nº 394.803, em 03/01/2025.
R.05, em 23 de janeiro de 2025.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 1.4444.2440331-8, firmado aos 23 de dezembro de 2024, em Cotia-SP, a proprietária BIANCA NEGRI HANNICKEL, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a 1) **JOÃO PAULO FIAMENGUI**, brasileiro, solteiro, maior, coordenador regional, RG nº 44405772-SSP/SP, CPF nº 415.110.178-05, e 2) **ALINE JACOMINI CASTELHANO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativo, RG nº 40467138X-SSP/SP, CPF nº 434.496.108-05, ambos residentes e domiciliados na Estrada dos Galdinos, nº 857, casa N24, Jardim Barbacena, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$370.000,00.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917321000000071987325W

Prenotado sob nº 394.803, em 03/01/2025.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>



Valide aqui
este documento

matrícula

85.976

ficha

02_{verso}

R.06, em 23 de janeiro de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários 1) JOÃO PAULO FIAMENGUI e 2) ALINE JACOMINI CASTELHANO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$256.300,00, que será paga no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros balcão: nominal 9,5598% e efetiva 9,9900% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); origem dos recursos: SBPE; prazo de carência para expedição de intimação: 15 dias; enquadramento: SFH; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$380.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917321000000071987425U

Prenotado sob nº 394.803, em 03/01/2025.
AV.07, em 23 de janeiro de 2025.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pela Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.2440331- 8 - Série 1224**, emitida aos 23 de dezembro de 2024, em Cotia - SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº10.931/2004, na condição integral e cartular, onde consta como credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedores: 1) JOÃO PAULO FIAMENGUI e 2) ALINE JACOMINI CASTELHANO, já qualificados, da quantia de R\$256.300,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.06, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 23 de dezembro de 2024: R\$256.300,00, sendo que a data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito, são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 05 e 06 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

85.976

03

Cotia,

de

de

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 1199173E10000000719875254

Prenotado sob nº 409.653, em 04/11/2025.
Protocolo ONR: IN01480802C
AV.08, em 27 de fevereiro de 2026.

CANCELAMENTO - CCI

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme item 1.3 da declaração da credora fiduciária noticiando que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.2440331-8 - Série: 1224, emitida aos 23/12/2024, em Cotia - SP, não foi objeto de transferência a terceiros, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.07 desta matrícula.**

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Selo digital: 119917331000000084610126D

Prenotado sob nº 409.653, em 04/11/2025.
Protocolo ONR: IN01480802C
AV.09, em 27 de fevereiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 06 de fevereiro 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 fiduciantes **JOAO PAULO FIAMENGUI**, e seu cônjuge **ALINE JACOMINI CASTELHANO**, 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\$387.394,80.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>



Valide aqui este documento


matrícula

85.976

ficha

03

verso

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000084610226B

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>

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/ABHR-YYX3N-YZTK4-7L3AN>

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 **85.976**, 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, 27 de fevereiro de 2026.

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 409653

Selo Digital: 1199173C3000000084612926B

