



Valide aqui
este documento

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-112.159-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

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

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

112.159

ficha

01

verso

advocatícios 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

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

112.159

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 1004-7

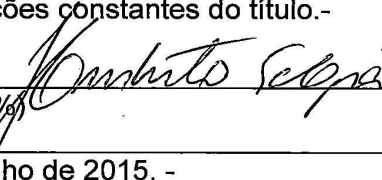
Cotia,

de

de

VENDA E COMPRA.-

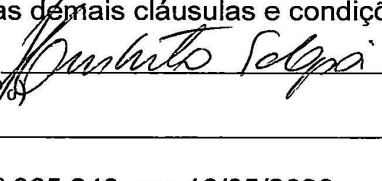
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 29 de maio de 2015, em São Paulo-SP, a proprietária, ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FABIO PACHECO**, brasileiro, solteiro, maior, escrevente, RG nº 353096957-SSP/SP, CPF/MF nº 227.675.458-36, residente e domiciliado na Rua Vitelmina Araújo Silva, nº 73, São Paulo-SP; e, **CYNTIA COSTA BARROS**, brasileira, solteira, maior, analista de marketing, RG nº 450372996-SSP/SP, CPF/MF nº 367.064.078-95, residente e domiciliada na Rua Marino Pinto, nº 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 nº 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 nº 365.249, em 16/05/2023.

continua no verso

MOD. 10



Valide aqui
este documento

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

matrícula	ficha
112.159	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 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.

CERTIFICADO 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. **CERTIFICADO** 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. CERTIFICADO 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 N° 365249

Selo Digital: 1199173C30000000842458268

