Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| -96.866- | -01- |

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

Cotia, 07 de janeiro de 2010

**IMÓVEL**:- **APARTAMENTO Nº11 – "Torre 02"** – Localizado no **PRIMEIRO ANDAR** do Condomínio Residencial denominado **"Condomínio Cotia1 - CAÚNA"**, sito à Estrada Municipal do Morro Grande, Ruas 8 e 11, no Bairro da Graça, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: "Contendo sala, sacada, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de **43,700**m2, área comum total de **45,979** m2, nela incluída o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, sujeita a manobrista, encerrando uma área total de **89,679m2** e a fração ideal no terreno de **0,031353%".-**

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

**REGISTRO ANTERIOR**: R.08/M.88.751 em 07.01.2010 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 nº08.932.426/0001-95. -

**O Oficial Substituto:** _____ **(Bel: Edson Schumiski).**
**D: R$5,93.-** **Prot. 173.869.-**

R.01, em 22 de setembro de 2010. -

**VENDA E COMPRA. -**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 30 de junho de 2010, em São Paulo-SP, a proprietária, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **GINE DOMIENSE LOPES,** brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG. nº 43.898.817-6-SP e CPF/MF nº 312.223.938-83, residente e domiciliado na Rua Samuel Raven, nº 280, São Paulo-SP, pelo valor de R$ 73.005,73, sendo: R$ 7.277,63 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R$ 6.878,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS; e R$ 58.850,10 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas e arquivadas as CND'S Previdenciárias e de Tributos Federais.-

EU, _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU, _____ (CLÁUDIO AVELINO DOS SANTOS ) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R$49,30(10%)

-segue verso-

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

| matrícula | ficha |
|---|---|
| -96.866- | -01- verso |

R.02, em 22 de setembro de 2010. -

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário, GINE DOMIENSE LOPES, 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$ 58.850,10, que será pago no prazo de 240 meses; à taxa anual de juros: nominal 6,0000% e efetiva 6,1679%; SAC – Sistema de Amortização Constante Novo; vencimento do primeiro encargo mensal 30/07/2010, valor do encargo inicial total: R$ 550,44, origem dos recursos: FGTS, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU, _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU, _____ (CLÁUDIO AVELINO DOS SANTOS ) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R$49,30(10%) Prot. 181.794– *S.K.A.*-

---

Prenotado sob nº 311.127 em 16/06/2020
AV.03 em 24 de junho de 2020. -

**CANCELAMENTO**

Pelo instrumento particular firmado em 19 de maio de 2020, na cidade de São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.02 desta.** (50%)

O escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173310000000015510920F

---

Prenotado sob nº 311.129 em 16/06/2020
AV.04 em 24 de junho de 2020. -

**CADASTRO**

Pela escritura pública adiante mencionada, e certidão emitida pela web nº 26766/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procedo a presente

**continua na ficha 2**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob **nº 23312.22.97.0042.00.000.**

O escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173310000000015511020W

---

Prenotado sob nº 311.129 em 16/06/2020
R.05 em 24 de junho de 2020. -

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura pública lavrada aos 04 de junho de 2020, às pgs. nºs 341/345 do livro nº 465, pelo 1° Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Comarca de Cotia-SP, o proprietário GINE DOMIENSE LOPES, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula à **MARCOS CALHEIROS DE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 19.594.664-9-SSP/SP, CPF/MF nº 113.536.848-14, residente e domiciliado na Rua Primavera, nº 55, Narita Garden, na cidade de Vargem Grande Paulista-SP, pelo valor de R$ 80.000,00.

O escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173210000000015511120W

---

Prenotado sob nº 328.313, em 10/06/2021.
R.06, em 18 de junho de 2021.

**VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10159247700, firmado aos 02 de junho de 2021, em São Paulo - SP, o proprietário MARCOS CALHEIROS DE LIMA, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **ALESSANDRO FACINCANI DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, técnico em desenvolvimento de produtos, RG nº 25.733.328-9-SSP/SP, CPF nº 161.077.378-04, residente e domiciliado na Rua Ana, nº 53, casa 4, Parque dos Camargos, na cidade de Barueri-SP, pelo valor de R$ 160.000,00, sendo: R$ 6.263,53 valor dos recursos próprios; R$ 45.156,47 valor dos recursos do FGTS e R$ 108.580,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

**continua no verso**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



Escrevente autorizada, Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 1199173210000000279744210

Prenotado sob nº 328.313, em 10/06/2021.
R.07, em 18 de junho de 2021.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 06 desta, o proprietário ALESSANDRO FACINCANI DE OLIVEIRA, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo - SP, para garantia do mútuo no valor de R$ 120.000,00, (sendo R$ 108.580,00 valor destinado ao pagamento do financiamento e R$ 11.420,00 valor destinado ao pagamento das despesas) que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 6.6909% e efetiva 6.9000% (podendo ser reduzida de acordo com condições e critérios contidos no contrato); Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; vencimento da primeira prestação: 02/07/2021; vencimento da última prestação: 02/06/2051; valor do encargo inicial total: R$ 1.086,83; enquadramento do financiamento: no âmbito do sistema financeiro da habitação; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 160.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Os emolumentos devidos pelo presente ato foram reduzidos em 50%.

Escrevente autorizada, Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 1199173210000000279661216

Prenotado sob nº 380.618, em 28/03/2024.
AV.08, em 24 de outubro de 2024.

**CONSOLIDAÇÃO**

Pelo requerimento firmado aos 05 de setembro de 2024, em São Paulo-SP (protocolo eletrônico IN01148301C), com o fundamento no § 7° do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciári **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, uma vez que o

**continua na ficha 3**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



devedor fiduciante ALESSANDRO FACINCANI DE OLIVEIRA, já qualificado, 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 consolidação o valor de R$ 160.000,00.

Escrevente autorizado, Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Título qualificado e digitado por Suellen Guedes Dias.
Selo digital: 1199173310000000690123249

---

Prenotado sob nº 402.212, em 16/06/2025.
Protocolo ONR: AC009175717
AV.09, em 02 de julho de 2025.

**NEGATIVA DE LEILÕES**

Pelo requerimento firmado em 23 de junho de 2025, em São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da propriedade objeto da Av.08 desta matrícula, foram promovidos por leiloeiro oficial, o **1º leilão público** realizado no dia 16/04/2025, e o **2º leilão público** realizado no dia 30/04/2025, nas condições estabelecidas em edital, os quais **resultaram infrutíferos**, tendo em vista que não surgiram interessados na arrematação do imóvel apregoado. Foram encerrados os eventos e lavradas as atas negativas em cada um dos públicos leilões, ficando o fiduciário investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do § 5º, e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Escrevente autorizada, Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173310000000776877025T

---

Prenotado sob nº 402.212, em 16/06/2025.
Protocolo ONR: AC009175717
AV.10, em 02 de julho de 2025.

**QUITAÇÃO DA DÍVIDA**

Pelo requerimento mencionado na Av.09 retro, procede-se à presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., deu ao devedor ALESSANDRO FACINCANI DE OLIVEIRA, ambos já qualificados, a quitação da dívida relativa à

**continua no verso**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

| matrícula | ficha |
| --- | --- |
| 96.866 | 03 verso |

alienação fiduciária registrada sob o nº 07, desta matrícula, mediante termo próprio, expedido em 12 de junho de 2025, na cidade de São Paulo-SP.

Escrevente autorizada, _____ Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173310000000076877125R

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 **96.866**, 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. 1° do Dec. Federal n° 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**, 02 de julho 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 402212 |

Selo Digital: 1199173C3000000076907425E

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDTP5-XR735-S9CA5-7KFZS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar