



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-91.386-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia
24 de novembro de 2008

IMÓVEL: - UM TERRENO URBANO consistente no **LOTE Nº11 DA QUADRA "C"**, do loteamento denominado "**TERRAS DE SÃO FERNANDO**", situado no lugar denominado "Laranjeira" e "Sítio Mato Escuro", no Bairro das Pitas, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Mede 9,00 metros de frente para a Alameda 01, por 28,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, medindo nos fundos a mesma largura da frente, **encerrando a área de 252,00 metros quadrados**, confrontando do lado direito de quem da frente olha para o terreno com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 12, e nos fundos com parte dos lotes 07 e 08 da quadra D deste mesmo loteamento".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23143-62-34-0001-00-000-1. (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.90.285 em 18.11.2008, deste registro.-

PROPRIETÁRIA: - **GODOI CONSTRUTORA SPE2 LTDA.**, com sede na Rua Sapetuba, nº166, sala 02 – térreo, Butantã em São Paulo - Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.434.427/0001-72.

O Oficial Substituto: *Edson Schumiski* (BEL: Edson Schumiski).

R. 01, em 24 de novembro de 2008.-

HIPOTECA-

Pela escritura pública lavrada aos 14 de novembro de 2008, fls. 114 do Livro nº365 do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros-SP, a proprietária já qualificada deu o imóvel desta matrícula em **Primeira e Especial Hipoteca** em favor do **MUNICÍPIO DE COTIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF nº46.523.049/0001-20, com sede na Avenida Professor Manoel José Pedroso, n.1.347 – Jardim Nomura, Município e Comarca de Cotia-SP; para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento "**Terras de São Fernando**"; atribuindo o valor de R\$1.502.776,01 incluindo outros imóveis. Valor deste ato = R\$100.044,00.-

O Oficial Substituto: *Edson Schumiski* (Bel: Edson Schumiski).-
D. R\$591,49.-

Prot. 163.967.-

Av.02, em 15 de abril de 2010. –

CANCELAMENTO. –

Pelo instrumento particular firmado em 31 de março de 2010, em São Paulo-SP e conforme prova o Termo de Recebimento de Obras nº 009/2010, procedo a presente para constar que o credor MUNICIPIO DE COTIA, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca mencionada sob nº 01 desta. Valor atribuído para efeitos de emolumentos R\$ 100.044,00. -

- segue verso -

MOD. 10



Validé aqui
este documento

matrícula
-91.386-

ficha
-01-
verso

O Oficial Substituto:
D.R\$170,26

(Bel: Edson Schumiski). -
Prot. 176.887 – W.X.R. -

R.03, em 23 de julho de 2010. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 08 de julho de 2010, em São Paulo-SP, a proprietária, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ROMEL ZANINI JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, RG. nº 33.275.100-4-SP e CPF/MF nº 215.910.548-18, residente e domiciliado na Rua Luis Filgueira Souto, nº 505, Parque São Domingos, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 88.300,00, sendo: R\$ 14.348,75 com recursos próprios; e R\$ 73.951,25 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* (SUELÍ A. DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU, *Paulo Tarciso Alves*, (Bel. PAULO TARCISSO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$599,54

R.04, em 23 de julho de 2010. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, o proprietário, ROMEL ZANINI JÚNIOR, 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\$ 73.951,25, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 10,9350% e efetiva 11,5000%; Sistema de Amortização - SAC; vencimento do primeiro encargo mensal 15/08/2010, valor do encargo inicial total: R\$ 888,25, origem dos recursos: SBPE, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU, *Sueli A. dos Santos* (SUELÍ A. DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU, *Paulo Tarciso Alves*, (Bel. PAULO TARCISSO ALVES) escrevente autorizado, conferi eachei conforme
D.R\$ 493,02

Prot. 179.896 – S.K.A.-

Continua na ficha 02



Valida aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula ficha

91.386

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Prenotado sob nº 320.750, em 12/01/2021.
AV.05, em 21 de janeiro de 2021.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular firmado aos 10 de dezembro de 2020, na cidade de São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.04 desta.

Escrevente autorizado,  Gerson Q. dos Santos Júnior.
Selo digital: 1199173310000000226666217

Prenotado sob nº 320.751, em 12/01/2021.
AV.06, em 21 de janeiro de 2021.

ATUALIZAÇÃO DE LOGRADOURO

Procedo a presente "ex-officio", para constar que a Alameda 01, mencionada na descrição desta, passou a denominar-se "**Alameda Jose Alencar Gomes da Silva**", conforme Decreto nº 7291 de 13/12/2011, da Prefeitura Municipal de Cotia-SP.

Escrevente autorizado,  Gerson Q. dos Santos Júnior.
Selo digital: 1199173E1000000022670921J

Prenotado sob nº 320.751, em 12/01/2021.
AV.07, em 21 de janeiro de 2021.

CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 12 de janeiro de 2021, em Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma residência unifamiliar, com área total de 192,69 metros quadrados**, sendo: térreo com 97,76 m² e superior com 94,93 m², **sito na Alameda José Alencar Gomes da Silva, nº 271**, conforme prova o Habite-se Parcial nº 1007/2020, expedido aos 15/12/2020 pela Secretaria de Habitação da Prefeitura de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros – nº 000082021-88888733, CEI: 90.004.86733/69, emitida aos 08/01/2021 pela Secretaria da Receita Federal do

continua no verso

MOD. 10

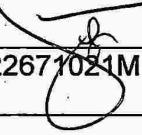


Valida aqui
este documento

matrícula 91.386

ficha 02
verso

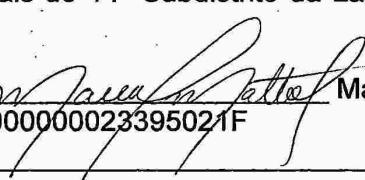
Brasil, sendo atribuído à construção o valor de R\$ 657.000,00.

Escrevente autorizado,  Gerson Q. dos Santos Júnior.
Selo digital: 119917331000000022671021M

Prenotado sob nº 321.423, em 26/01/2021.
AV.08, em 04 de fevereiro de 2021.

CASAMENTO

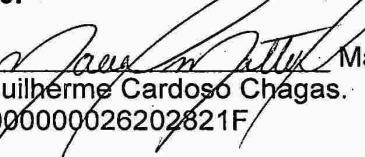
Pelo requerimento firmado aos 12 de janeiro de 2021, na cidade de Cotia - SP, procedo a presente para constar o matrimônio de **ROMEL ZANINI JUNIOR** e **JULIANA COLOMBO ZANINI**, RG nº 42.428.632-4-SSP/SP, CPF/MF nº 340.805.428-28, realizado aos 15/12/2012, sob o regime da "**COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**", conforme comprova a certidão do assento de casamento, matrícula nº 115170 01 55 2012 2 00123 207 0036729-31, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito da Lapa, Município e Comarca de São Paulo - SP.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Selo digital: 119917331000000023395021F

Prenotado sob nº 325.681, em 26/04/2021.
AV.09, em 04 de maio de 2021.

CADASTRO

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme documento oficial extraído do site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, procedo à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23143.63.98.0110.00.000**.

Escrevente autorizada,  Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917331000000026202821F

Prenotado sob nº 325.681, em 26/04/2021.

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 91.386 ficha 03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

R.10, em 04 de maio de 2021.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10157491706, firmado aos 20 de abril de 2021, em São Paulo-SP, o proprietário ROMEL ZANINI JUNIOR casado com JULIANA COLOMBO ZANINI, já qualificados, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ADEMILSON CORREIA VIEIRA**, brasileiro, empresário, RG nº 208035400-SSP/SP, CPF nº 131.857.928-74, e seu cônjuge **ANA LUCIA DOS REIS FRANCELINO**, brasileira, autônoma, RG nº 35735114-9-SSP/SP, CPF nº 121.287.458-70, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda José Alencar Gomes da Silva, nº 271, Lote 11, Quadra C, Pitas, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 769.000,00, sendo: R\$ 115.350,00 valor dos recursos próprios; e R\$ 653.650,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevante autorizada, Maryana Matos da Silva.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000026202921F

Prenotado sob nº 325.681, em 26/04/2021.
R.11, em 04 de maio de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.10 desta, os proprietários ADEMILSON CORREIA VIEIRA e seu cônjuge ANA LUCIA DOS REIS FRANCELINO, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, em favor do **ITAU 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\$ 653.650,00, que será pago no prazo de 324 meses; à taxa efetiva anual de juros de 6.9000%; taxa nominal anual de juros de 6.6909%; taxa efetiva mensal de juros de 0.5575%; taxa nominal mensal de juros de 0.5575%; Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; data de vencimento da primeira prestação: 20/05/2021; data de vencimento da última prestação: 20/04/2048; valor total da prestação mensal: R\$ 6.182,94; prazo de

continua no verso

MOD. 10



Validé aqui
este documento

matrícula

91.386

ficha

03

verso

carência para expedição de intimação: 30 dias; enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; valor da garantia fiduciária e da avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 769.000,00, 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.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000026203021W

Prenotado sob nº 398.536, em 28/03/2025.
Protocolo ONR: IN01357873C
AV.12, em 24 de julho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 26 de junho de 2025, em São Paulo-SP, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciantes ADEMILSON CORREIA VIEIRA, e seu cônjuge ANA LUCIA DOS REIS FRANCELINO, 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\$769.000,00.

Escrevente autorizado, Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000077808525U

Prenotado sob nº 410.191, em 14/11/2025.
Protocolo ONR: AC013883806
AV.13, em 25 de novembro de 2025.

NEGATIVA DE LEIÓES

Pelo requerimento firmado em 06 de novembro de 2025, em São Paulo-SP, procede-se à presente para constar que, em virtude da consolidação da

continua na ficha 4



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

(P)

matrícula

ficha

91.386

04

Cotia, de

de

propriedade objeto da Av.12 desta matrícula, foram promovidos por leiloeira oficial, o **1º leilão público** realizado no dia 01/10/2025, e o **2º leilão público** realizado no dia 15/10/2025, nas condições estabelecidas em edital, os quais **resultaram infrutíferos**, tendo em vista que não surgiram interessados na arrematação do imóvel apregoados. 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, Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917331000000081810225H

Prenotado sob nº 410.191, em 14/11/2025.
Protocolo ÓNR: AC013883806
AV.14, em 25 de novembro de 2025.

QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Pelo requerimento averbação mencionado na Av.13 retro, procede-se à presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., deu aos devedores ADEMILSON CORREIA VIEIRA, e seu cônjuge ANA LUCIA DOS REIS FRANCELINO, todos já qualificados, quitação da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob o nº 11, desta matrícula, mediante termo próprio, expedido em 17 de outubro de 2025, na cidade de São Paulo-SP.

Escrevente autorizada, Regiane Oliveira Martins de Souza.
Selo digital: 119917331000000081810325F

MOD. 10



Valide aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WQEWU-YRNK9-D7PKH-PK4TC>

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 **91.386**, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECU**TÓRIAS 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, 02 de dezembro 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 606069

Selo Digital: 1199173C3000000082045025W

