



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-100.057-**-01-**

de Cotia
07
de **dezembro** **2010**

IMÓVEL: UM SOBRADO, designado **CASA Nº "72" DO TIPO "F"** do Condomínio denominado **"RAÍZES GRANJA VIANNA"**, localizado na Rua General Fernando Vasconcellos de Albuquerque, nº 500, altura do Km. 23 da Rodovia Raposo Tavares, Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possui a área privativa de 503,890m², (sendo 282,100m² de área coberta e 221,790m² de área descoberta), a área comum de 196,264m² (sendo 13,199m² de área comum coberta e 183,065m² de área comum descoberta), perfazendo a área total de 700,154m², área total edificada de 295,299m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013616%, a qual ocupa no terreno condominial uma área de 548,054m² (sendo 351,790m² de uso exclusivo e 196,264m² de uso comum). **Contendo No Pavimento Inferior:** escadarias externa de acesso ao pavimento térreo, jardim, churrasqueira, depósito, salão com lavabo, adega e escadarias interna de acesso ao térreo. **No Pavimento Térreo:** garagem coberta, depósito, hall, lavabo, sala de estar, sala de jantar com varanda, cozinha, área de serviço com w.c., local para gás, hidrômetro, escadarias interna de acesso ao pavimento inferior e ao pavimento superior, jardins e escadarias externa de acesso ao pavimento inferior. **No Pavimento superior:** 04 (quatro) suítes, sendo 01 (uma) máster com closet, hall, escadarias de acesso ao térreo e vazio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252-42-77-0001-00-000 e 23252-42-88-0001-00-000 – (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.10-M. 89.603 de 07/12/2010, deste Registro. -

PROPRIETÁRIAS: **GAFISA S/A**, com sede em São Paulo-Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 19º andar, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07; e, **SISPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Bandeira Paulista, nº 716, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 55.267.702/0001-28. -

O OFICIAL SUBST.
D.R\$6,14

Bel. RICARDO A. B. DIAS.-

Av.01, em 07 de dezembro de 2010.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: **primeira, única e especial hipoteca** em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco-SP, para garantia do crédito no valor de R\$21.700.000,00 (incluindo outros imóveis), conforme R.03/M.89.603. Valor atribuído para cada imóvel R\$ 310.000,00. -

O OFICIAL SUBST.

Bel. RICARDO A. B. DIAS.-
Prot. 184.097 – W.X.R.-

-segue verso-

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

matrícula

-100.057-

ficha

-01-

verso

Av.02, em 05 de maio de 2011.-

ADITAMENTO.-

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 17 de janeiro de 2011, em Osasco-SP, procedo a presente para constar que GAFISA S/A; SISPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; e, o BANCO BRADESCO S.A., já qualificados, decidiram de mútuo e comum acordo **aditar** o instrumento particular mencionado na Av.01 desta, para que fique constando o atual prazo de **vencimento da dívida: 24 de agosto de 2011**, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

EU SUELI A. DOS SANTOS (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei EU, PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

Prot. 187.841

Av.03, em 20 de outubro de 2011.-

ADITAMENTO.-

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 22 de julho de 2011, em Osasco-SP, procedo a presente para constar que GAFISA S/A; SISPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; e BANCO BRADESCO S.A., já qualificados, decidiram de mútuo e comum acordo **aditar** o instrumento particular mencionada na Av. 01 desta, para que fique constando o atual prazo de vencimento da dívida: **24 de fevereiro de 2012**, com as demais cláusulas e condições do título.-

EU CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei EU PAULO TARCISO ALVES (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

Prot. 194.170 – S.I.K. –

Av.04, em 21 de maio de 2012.-

CANCELAMENTO.-

Pelo instrumento particular firmado aos 20 de abril de 2012, em São Paulo - SP, procede-se a presente para constar que o credor BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da Hipoteca mencionada na Av.01 desta tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.** Valor atribuído para efeitos de cobrança de emolumentos: R\$310.000,00.-
segue ficha 02



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-100.057-**02**de Cotia, *1005*

Cotia,

de

de

EU, *[assinatura]* (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, *[assinatura]* (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$263,12 Prot.202.210

Av.05, em 17 de outubro de 2012.-

CADASTRO.-

Pelo instrumento particular adiante registrado e conforme faz prova a guia de ITBI emitida pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23252.42.86.0010.00.000.-**

EU, *[assinatura]* (ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA) escrevente autorizado, digitei. EU, *[assinatura]* (SUELI APARECIDA DOS SANTOS) escrevente autorizada conferi e achei conforme.-
D.R\$11,51

R.06, em 17 de outubro de 2012.-

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 31 de agosto de 2012, em Curitiba-PR, as proprietárias GAFISA S/A. e SISPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **MARCUS TADEU CAPRA GONÇALVES**, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade expedida pelo CRA nº 55547/SP, CPF/MF nº 075.978.848-00; e sua mulher **SIRLEYNG SABAG CAPRA GONÇALVES**, Brasileira, artista plástica, RG nº 19.378.169-4-SSP/SP e CPF/MF nº 062.177.138-45, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua General Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 500 – 72 – Bairro Granja Vianna, Cotia-SP, pelo valor de R\$775.000,00, sendo: R\$458.000,00 parcela com recursos próprios do comprador; e R\$317.000,00 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

EU, *[assinatura]* (ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA) escrevente autorizado, digitei. EU, *[assinatura]* (SUELI APARECIDA DOS SANTOS) escrevente autorizada conferi e achei conforme.-
D.R\$1.458,96

- segue verso -

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

matrícula

-100.057-

ficha

02

verso

R.07, em 17 de outubro de 2012.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06 desta, os proprietários, MARCUS TADEU CAPRA GONÇALVES e sua mulher SIRLEYNG SABAG CAPRA GONÇALVES, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 4º andar, Centro, Curitiba-PR, **em caráter fiduciário, para garantia do mútuo no valor de R\$317.000,00**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%; data de vencimento da primeira prestação: 10/10/2012; valor total do encargo inicial: R\$4.255,44, valor da garantia fiduciária R\$877.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU, Rogério Scaccio de Oliveira (ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA) escrevente autorizado, digitei. EU, Sueli Aparecida dos Santos (SUELI APARECIDA DOS SANTOS) escrevente autorizada conferi e achei conforme.-

D.R\$956,47

Prot. 207.540

Av.08, em 22 de dezembro de 2016. -

CANCELAMENTO.-

Pelo instrumento particular firmado em 24 de novembro de 2016, em Curitiba-PR, procedo a presente para constar que o credor HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPLO, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.07 desta**. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 317.000,00.

A escrevente autorizada Sueli Aparecida dos Santos (Sueli Aparecida dos Santos)

D. R\$ 336,03

Prot. 261.996 - S.K

R.09, em 22 de dezembro de 2016. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 07 de novembro de 2016, em São Paulo-SP, os proprietários MARCUS TADEU CAPRA GONÇALVES, e sua mulher SIRLEYNG SABAG CAPRA GONÇALVES, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

100.057

ficha

03**SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

ANTÔNIO CARLOS FERRARI, brasileiro, empresário, RG n.º 15970956-SSP/SP, CPF/MF n.º 063.331.978-31, e sua mulher **KELLI CRISTINA FERRARI**, brasileira, do lar, RG n.º 18636779-SSP/SP, CPF/MF n.º 090.769.968-57, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Felipe Tena, n.º 184, Casa 19, Jardim Guerreiro, Cotia - SP, pelo valor de R\$ 1.300.000,00, sendo: R\$ 500.000,00 com recursos; e R\$ 800.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado Sueli Aparecida dos Santos (Bel. Sueli Aparecida dos Santos)
D. R\$ 1.975,12 Prot. 261.996 - S.K

R.10, em 22 de dezembro de 2016. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.09 desta, os proprietários, ANTÔNIO CARLOS FERRARI, e sua mulher KELLI CRISTINA FERRARI, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **ITAÚ UNIBANCO S.A.** inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, em São Paulo - SP, para garantia do financiamento no valor de R\$825.500,00, (sendo R\$ 800.000,00 valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel e R\$25.500,00 valor destinado ao pagamento de despesas), que será pago no prazo de 348 meses, à taxa efetiva de anual de juros de 13.5000%; taxa nominal anual de juros de 12,7303%; taxa efetiva mensal de juros de 1,0608%; taxa nominal mensal de juros de 1,0608%; taxa efetiva anual de juros com benefício de 11,400%; taxa nominal anual de juros com benefício de 10,8444%; taxa efetiva mensal de juros com benefício de 0,9037%; taxa nominal mensal de juros com benefício de 0,9037%; SAC - Sistema de Amortização Constante; data vencimento da primeira prestação em 07/12/2016; data vencimento da última prestação: 07/11/2045; valor da prestação mensal na data do título: R\$ 10.707,19; Enquadramento do Financiamento: Taxa de Mercado; valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R\$ 1.406.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado Sueli Aparecida dos Santos (Sueli Aparecida dos Santos)
D. R\$ 1.646,88 Prot. 261.996 - S.K

Prenotado sob n.º 417.719, em 05/05/2026.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

matrícula

100.057

ficha

03

verso

Protocolo ONR: IN01589454C
AV.11, em 24 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 25 de junho de 2026, em Curitiba - PR, 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 ITAÚ - UNIBANCO S/A., já qualificado, uma vez que os devedores fiduciários ANTÔNIO CARLOS FERRARI, e seu cônjuge KELLI CRISTINA FERRARI, 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\$1.406.000,00.

Escrevente autorizado, *Gustavo Senna Pires de Oliveira* Gustavo Senna Pires de Oliveira.
Selo digital: 119917331000000089338626K

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2EXN-QRPX6-KMMKQ-RRSQ4>

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 **100.057**, 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, 24 de julho 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° 417719

Selo Digital: 1199173C30000000893475261

