



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-101.888-

01

Cotia, 25 de abril

2011 de

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por CASA nº 53 do Tipo "B", do "CONDOMÍNIO RESERVA PINUS PARK", situado na Rua Anésio Martins de Siqueira, nº 140, Bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia-SP, Com a área total construída de 256,18 m2, sendo: Piscina com 12,69 m2, Pavimento Inferior com 73,72 m2, Pavimento Térreo com 98,98 m2 e Pavimento Superior com 70,79 m2; Área comum construída de 3,0995 m2, área construída total de 259,2795 m2; Terreno exclusivo com 235,93 m2, Terreno comum de 326,1707 m2; Terreno total de 562,1007 m2, e fração ideal no terreno e na demais partes comuns de 1,79 %, confrontando pela frente com Alameda 1, pelo lado direito de quem da referida alameda olha para a unidade, confronta com a área verde do condomínio, pelo lado esquerdo com a casa 52, e nos fundos com a área verde do condomínio.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23252.54.26.0010/0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.12/M-87.871 de 25/04/2011, deste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIA: GRANJA 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.862/0001-86, com sede na Via das Magnólias, nº 1000, Bairro da Granja Vianna, município de Cotia-SP. -

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -

O OFICIAL SUBSTº D.R\$6,53

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -

Av.01, em 25 de abril de 2011. -

ÔNUS. -

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: **HIPOTECA DE (1º) GRAU**, em favor do **BANCO LUSO BRASILEIRO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 400, 22º andar, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 59.118.133/0001-00, conforme escritura pública, lavrada aos 26 de dezembro de 2007, fls. 127/132 do livro nº 2.789, do 14º Serviço Notarial de São Paulo-SP, registrada sob o nº 02 na matrícula nº 87.871 desta Serventia, para garantia do crédito no limite de R\$ 4.900.000,00, para atender, em caráter transitório, eventuais cheques ou saques que a devedora venha a efetuar a débito da conta

Segue verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

matrícula
-101.888-

ficha
-01-
verso

corrente nº 2946-9, Agência Matriz, mantida junto ao credor, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, com vencimento em 28 de janeiro de 2008. A utilização do crédito aberto acarretará juros de 1,70% ao mês, equivalente a 22,42% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Valor deste ato: R\$92.452,83. –

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. – Prot. 187.615 –

Av.02, em 25 de abril de 2011. –

PREMONITÓRIA. –

Pelo requerimento firmado em 30 de novembro de 2010, em Cotia, e nos termos da certidão, expedida em 27 de outubro de 2010, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Cotia-SP, expedida nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, averbada sob o nº 10 na matrícula nº 87.871 dessa Serventia, e atendendo a solicitação do exequente, **LUCIANO PIRES DE LIMA**, RG. nº 21466919 e CPF/MF nº 112.035.66875, e **CRISTINA SARTORATO DE LIMA**, RG. nº 25.604.023-0 e CPF/MF nº 273.566.928-99, procedo a presente para constar que foi distribuída no dia 28 de setembro 2010 às 13:40 horas, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 152.01.2010.013213-5/000000-000, à 2ª Vara judicial da Comarca de Cotia-SP, em face de GRANJA 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 08.294.862/0001-86, cujo valor da causa é R\$ 18.903,69, ficando o imóvel desta matrícula sujeito à penhora ou arresto.

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. –

Av.03, em 14 de outubro de 2014. -

CANCELAMENTO.-

Pelo mandado de levantamento da averbação, expedido em 02 de setembro de 2014, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP, processo de Execução de Título Extrajudicial - nº 0013213-59.2010.8.26.0152, procedo a presente para constar o **cancelamento da premonitória** averbada sob nº 02 desta.-

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
101.888

ficha
02

de Cotia - CNS: 11931-7

Cotia, de de

O escrevente autorizado  (João Luiz Simões)
D. R\$ 12,59 Prot. 233.266 - R.F.B.B

Av.04, em 27 de julho de 2015. -

CANCELAMENTO.-

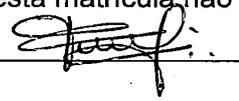
Pelo instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que o credor BANCO LUSO BRASILEIRO S/A, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA averbada sob o nº 01 desta**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula. - Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$119.512,19.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 210,49 Prot. 243.724 - M.H.F.V

R.05, em 27 de julho de 2015. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 27 de setembro de 2013, em São Paulo-SP, a proprietária GRANJA 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **JOÃO LUIZ BRANCO GALLOTTI**, brasileiro, médico, RG nº 10.211.173-36-SSP/SP, CPF/MF nº 546.429.650-68, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos da escritura pública de pacto antenupcial registrada sob nº10.316, no livro 03 de Registro Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis do Rio Grande, e sua mulher **SAMYRA HELENA SIMI CHALLITA GALLOTTI**, brasileira, enfermeira, RG nº 28.098.543-5-SSP/SP, CPF/MF nº 161.163.408-20, residentes e domiciliados na Rua Anésio Martins de Siqueira, nº 140, casa 53, Granja Viana, Cotia - SP, pelo valor de R\$ 571.620,86, sendo este valor integral referente ao financiamento concedido pelo Banco Luso Brasileiro S/A, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foi declarado pela vendedora que o imóvel desta matrícula não faz parte do seu ativo permanente.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 1.290,82 Prot. 243.724 - M.H.F.V

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

matrícula
101.888

ficha
02

verso

R.06, em 27 de julho de 2015. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários JOÃO LUIZ BRANCO GALLOTTI e sua mulher SAMYRA HELENA SIMI CHALLITA GALLOTTI, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A**, instituição financeira com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 400, 22º andar, São Paulo-SP, inscrito no CPF/MF nº59.118.133/0001-00, para garantia do mútuo no valor de R\$ 571.620,86 que será pago no prazo de 120 meses; à taxa anual de juros: nominal 9,50% e efetiva 9,92%; CET-Custo efetivo total: 9,92% a.a.; Índice de correção monetária: IGPM; Enquadramento: SFI; Sistema de Amortização: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 27 de outubro de 2013; valor do encargo inicial total: R\$ 9.619,86; valor de avaliação: R\$ 600.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 1.290,82 Prot. 243.724 - M.H.F.V

Av.07, em 27 de julho de 2015. -

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

Pela Cédula de Crédito Imobiliário nº **6450/2013 - Série Única**, emitida em 27 de setembro de 2013, em São Paulo, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº10.931/2004, na condição Integral e Cartular, onde consta como credor: **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A**, já qualificado, e como devedores: JOÃO LUIZ BRANCO GALLOTTI e sua mulher SAMYRA HELENA SIMI CHALLITA GALLOTTI, já qualificados, da quantia de R\$ 571.620,86, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.06, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 27/09/2013- R\$ 571.620,86, 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.-

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. Nihil Prot. 243.724

Prenotado sob nº 287.852 em 03/09/2018.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

101.888

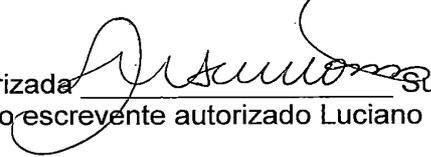
03

Cotia, 26 de Setembro de 2018

Av.08 em 26 de setembro de 2018. -

DIVÓRCIO. -

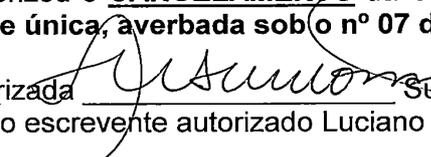
Pelo instrumento particular adiante mencionado, e conforme prova a averbação feita em 25 de janeiro de 2016, à margem do assento de casamento, matrícula nº 100883 01 55 2005 2 00007 058 0000796 60, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Cassino, Comarca do Rio Grande Do Sul-RS, procedo a presente para constar **o divórcio** do casal **JOÃO LUIZ BRANCO GALLOTTI**, e **SAMYRA HELENA SIMI CHALLITA GALLOTTI**, proferida por sentença em 12 de setembro de 2016, transitado em julgado na mesma data, voltando a mulher a assinar seu nome de solteira "**SAMYRA HELENA SIMI CHALLITA**". -

A escrevente autorizada  Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo
D.R\$ 16,06

Prenotado sob nº 287.852 em 03/09/2018.
Av.09 em 26 de setembro de 2018. -

CANCELAMENTO. -

Pelo instrumento particular firmado em 28 de agosto de 2018 em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que o credor **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A.**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da **Cédula de Crédito Imobiliário nº 6450/2013-Série única, averbada sob o nº 07 desta.**

A escrevente autorizada  Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo
D.R\$ 16,06

Prenotado sob nº 287.852 em 03/09/2018.
Av.10 em 26 de setembro de 2018. -

CANCELAMENTO. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.09 desta, procedo a presente para constar que o credor **BANCO LUSO BRASILEIRO S.A.**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da **Alienação Fiduciária objeto do**

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



Valide aqui
este documento

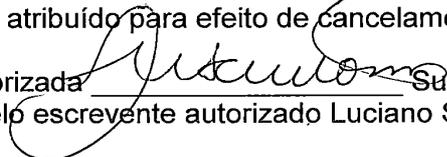
matrícula

101.888

ficha

03

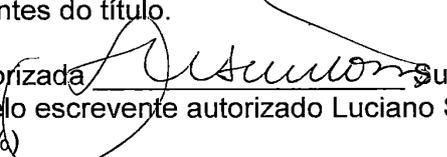
R.06 desta. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 571.620,86.

A escrevente autorizada  Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo
D.R\$ 484,78

Prenotado sob nº 287.852 em 03/09/2018
R.11 em 26 de setembro de 2018. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 24 de agosto de 2018, em São Paulo-SP, os proprietários JOÃO LUIZ BRANCO GALLOTTI e SAMYRA HELENA SIMI CHALLITA, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **RAFAEL MIRANDA**, brasileiro, empresário, RG nº 32.748.786-SSP/SP, CPF/MF nº 214.867.128-60, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **VANESSA TATIANE CASTILHO**, brasileira, empresaria, RG nº 17.689.700-8-SSP/SP, CPF/MF nº 301.085.098-00, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Sorocaba, nº 763, casa 903, Granja Vianna, Cotia-SP, pelo valor de R\$ 900.000,00, sendo: R\$ 271.000,00 valor dos recursos próprios; e R\$ 629.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

A escrevente autorizada  Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo
D.R\$ 898,62 (50%)

Prenotado sob nº 287.852 em 03/09/2018
R.12 em 26 de setembro de 2018. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.11 desta, os proprietários RAFAEL MIRANDA, e sua mulher VANESSA TATIANE CASTILHO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235, 2041, São Paulo/SP, para garantia do mútuo no valor de R\$ 669.900,00, sendo: R\$ 629.000,00 do preço da venda, e R\$ 40.900,00 de despesas

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

101.888

ficha

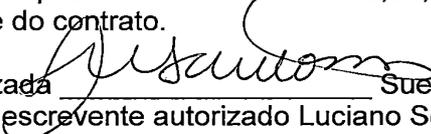
04

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 26 de Setembro de 2018

acessórias, que será pago no prazo de 420 meses; Taxa de juros sem bonificação: taxa efetiva de juros anual: 11,0000%, taxa nominal de juros anual: 10,4815%; taxa efetiva de juros mensal: 0,87%, taxa nominal de juros mensal: 0,87%; Taxa de juros bonificada: taxa efetiva de juros anual: 8,9900%, taxa nominal de juros anual: 8,6395%; taxa efetiva de juros mensal: 0,72%, taxa nominal de juros mensal: 0,72%; Sistema de Amortização: SAC; Enquadramento do financiamento: âmbito do sistema financeiro da habitação - SFH data de vencimento da primeira prestação: 24/09/2018; data de vencimento do financiamento: 24/08/2053; valor total do encargo mensal: R\$ 6.660,84; valor de avaliação e venda em público leilão: R\$ 881.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

A escrevente autorizada  Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.R\$ 780,56 (50%)

Prenotado sob nº 289.075 em 02/10/2018.
Av.13 em 02 de outubro de 2018. -

CORREÇÃO -

Procedo a presente "ex-officio", nos termos do artigo 213, Inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar o nome completo da coproprietária/fiduciante mencionado no R. 11 e 12 desta: **VANESSA TATIANE CASTILHO MIRANDA**, conforme se verifica do instrumento particular apresentado e digitalizado neste registro sob n.º 287.852, e não como ficou constando.

A escrevente autorizada  Sueli Aparecida dos Santos.
(Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).
D.Nihil

Prenotado sob nº 391.776, em 04/11/2024.
Protocolo ONR: IN01275529C
AV.14, em 22 de julho de 2025.

CADASTRO

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-UEVQ2-YL89W-2JXTM>



Valide aqui
este documento

matrícula

101.888

ficha

04

verso

Conforme certidão de nº 709139/2025 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 **23252.54.37.0250.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000077557425Q

Prenotado sob nº 391.776, em 04/11/2024.
Protocolo ONR: IN01275529C
AV.15, em 22 de julho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 24 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciantes RAFAEL MIRANDA, e seu cônjuge VANESSA TATIANE CASTILHO MIRANDA, 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\$1.532,768,03.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000077557525O

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-JEVQ2-YL89W-2JXTM>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

ONR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE4SD-JEVQ2-YL89W-2JXTM>

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 **101.888**, 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, 22 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 391776

Selo Digital: 1199173C3000000077585925S

