



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-101.684-

01

Cotia, 12 de abril 2011

CASA Nº179 - TIPO "1": situada na Estrada do Capuava, nº 2.451, do Condomínio "RESIDENCIAL PORTO SEGURO", no município e comarca de Cotia-SP, assim descrita: a área privativa de construção de 82,46m2; áreas privativas acessórias de 82,00m2; área privativa total de 164,46m2; área comum de 86,06m2; área total de 250,52m2; e, a fração ideal correspondente ao terreno todo de 0,0055236%; Contendo no Pavimento térreo: Sala, cozinha, área de serviço, e escada de acesso ao pavimento superior; e, no pavimento superior: Uma suíte, dois dormitórios, banheiro, hall de circulação interna e escada de acesso ao pavimento inferior, com direito a duas vagas de garagem descobertas, localizadas na parte da frente e contígua à mesma.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23164.34.03 / 04/0001.00.000. (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.11/M-82.225, de 12/04/2011, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, conjunto 31/32, inscrita no CNPJ/MF sob nº09.002.854/0001-81-

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$6,53

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -

Av.01, em 12 de abril de 2011.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com os seguintes ônus: em primeira e especial HIPOTECA em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, com sede na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº90.400.888/0001-42, para garantia do financiamento do valor de R\$12.810.000,00, conforme R.06/M.82.225 em 08/01/2010; e, a proprietária TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, cede fiduciariamente ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, todos os direitos creditórios decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel desta matrícula, conforme R.07/M.82.225 em 08/01/2010. Valor atribuído para cada unidade autônoma referente à hipoteca em R\$ 77.636,36. -

O OFICIAL SUBSTº

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -
Prot. 187.765 - W.X.R. -

-Segue Verso-

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLT2A-D69DY-R4REP-NFWVT>



Valide aqui
este documento

matrícula

101.684

ficha

01

verso

Av.02, em 30 de junho de 2011. -

CANCELAMENTO HIPOTECA.-

Pela autorização contida no instrumento particular adiante registrado, procedo a presente para constar que o BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 efeito de emolumentos: R\$77.636,36.-

EU, [assinatura] (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 156,84

Av.03, em 30 de junho de 2011. -

CADASTRO. -

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e talão de IPTU expedido pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23164.33.94.0015.00.000**, conforme faz prova o documento apresentado e microfilmado neste Registro. -

EU, [assinatura] (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 10,91

R.04, em 30 de junho de 2011. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública passado aos 31 de maio de 2011, em São Paulo-SP, a proprietária, TRONADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **EDUARDO GOMES DE MELLO**, brasileiro, engenheiro eletricista, RG nº 26.884.517-7-SSP/SP, CPF/MF nº 014.686.789-06, e sua mulher **JENIFFER PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO**, brasileira, analista de sistemas, RG. nº 129.347-SSP/RR, CPF/MF nº 447.378.072-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Madre Emilie Villeneuve, nº354, apartamento 83, São Paulo-Capital, pelo valor de R\$ 220.000,00, sendo: R\$ 56.240,00 com recursos próprios; e, R\$ 163.760,00 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis

Segue ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLT2A-D69DY-R4REP-NFWVT>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia

101.684

02

Cotia, de

101.684

na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.- Foram apresentadas no Tabelionato pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos da Previdência Social e da Receita Federal. -

EU, *[assinatura]* (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU *[assinatura]* (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 905,12

R.05, em 30 de junho de 2011. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, os proprietários, **EDUARDO GOMES DE MELLO** e sua mulher **JENIFFER PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida contraída no valor de R\$163.760,00, a qual será paga no prazo reembolso de 360 meses; à taxa de juros: 9,10% a.a. (nominal), 9,50% a.a. (efetiva) e 0,75% (mensal descapitalizada); SAC - Sistema de Amortização Constante: data de vencimento da primeira prestação: 30/06/2011; valor do primeiro encargo mensal: R\$ 1.786,13, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

EU, *[assinatura]* (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU *[assinatura]* (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 811,77

Prot. 189.956

Prenotado sob nº 339.701, em 03/01/2022.
AV.06, em 07 de janeiro de 2022.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular firmado em 09 de dezembro de 2021, na cidade de São Paulo-SP, procedo à presente para constar que o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.05 desta matrícula.**

Escrevente autorizado, *[assinatura]* Robson Alexandre Silva da Cruz.
Selo digital: 119917381000000035264322A

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLT2A-D69DY-R4REP-NFWVT>



Valide aqui
este documento

matrícula
101.684

ficha
02

verso

Prenotado sob nº 340.444, em 18/01/2022.
R.07, em 24 de janeiro de 2022.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 10171202600, firmado aos 17 de janeiro de 2022, em São Paulo-SP, os proprietários EDUARDO GOMES DE MELLO e seu cônjuge JENIFFER PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a **GUILHERME IBA PASCOAL**, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 328398950-SSP/SP, CPF nº 348.540.228-17 e seu cônjuge **KARINA BARRETA GRILLO PASCOAL**, brasileira, arquiteta, RG nº 42328437X-SSP/SP, CPF nº 365.112.438-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Doutor Ezequiel Antunes de Oliveira, nº 75, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 450.000,00.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917321000000085708222H

Prenotado sob nº 340.444, em 18/01/2022.
R.08, em 24 de janeiro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07 desta, os proprietários GUILHERME IBA PASCOAL e seu cônjuge KARINA BARRETA GRILLO PASCOAL, já qualificados, **alienaram 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 Setubal, em São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 337.500,00, que será paga no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: efetiva 8,3000% e nominal 8,0000%; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; enquadramento do financiamento: no âmbito do sistema financeiro da habitação; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 450.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 119917321000000085708322F

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLT2A-D69DY-R4REP-NFWVT>





Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
101.684

ficha
03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

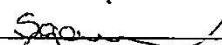
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Prenotado sob nº 400.444, em 09/05/2025.
Protocolo ONR: AC006602583
AV.09, em 22 de maio de 2025.

PREMONITÓRIA


Pelo requerimento firmado em 08 de maio de 2025, em São Paulo-SP e decisão com força de certidão expedida aos 23 de abril de 2025, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo-SP, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil Brasileiro; atendendo a solicitação do exequente: BANCO BRADESCO S.A., procede-se à presente para constar que foi distribuída no dia 10/04/2025 e admitida em juízo, a ação de execução de título extrajudicial, sob nº 1028938-11.2025.8.26.0002, à 9ª Vara Cível supra, em face do executado: GUILHERME IBA PASCOAL e outros, cujo valor da causa é R\$ 320.136,54.

Escrevente autorizada,  Silene de Lurdes Zambelli Gaisler.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917331000000075721025C

Prenotado sob nº 401.014, em 22/05/2025.
Protocolo ONR: IN01384060C
AV.10, em 28 de janeiro de 2026.

RETIFICAÇÃO

Pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente, em retificação aos **R.07** e **R.08** retros, e nos termos do artigo 213, inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar a grafia correta do nome da proprietária **KARINA BARRETTA GRILLO PASCOAL**, já qualificada, conforme comprovam os documentos apresentados e digitalizados nesta serventia, sob o nº 340.444.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173E1000000083633526E

Prenotado sob nº 401.014, em 22/05/2025.
Protocolo ONR: IN01384060C
AV.11, em 28 de janeiro de 2026.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLT2A-D69DY-R4REP-NFWVT>



Valide aqui
este documento

matrícula

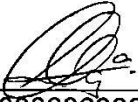
101.684

ficha

v.03

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 12 de dezembro 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 **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, uma vez que os devedores fiduciários **GUILHERME IBA PASCOAL** e **KARINA BARRETTA GRILLO PASCOAL**, 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\$450.000,00.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000083633626Y

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLT2A-D69DY-R4REP-NFVVT>

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/SLT2A-D69DY-R4REP-NFWVT>

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 **101.684**, 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, 30 de janeiro de 2026.

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 401014

Selo Digital: 1199173C3000000836438268

