

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITANHAÉM - ESTADO DE SÃO PAULO

Elbert Jacinto Pedro Cervantes
OFICIAL TITULAR

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
este documento

Matrícula nº
159541

MATRÍCULA Nº
159.541

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
ESTANCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

FOLHA 1

CADASTRO

LOTE 001 QUADRA 009 RUA Boiás

Nº

IMÓVEL 10/ lote de terreno nº 001 da quadra 009 da ESTANCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, município de Itanhaém, medindo 13,10ms. de frente para a Rua Boiás; 31,45ms. pelo lado direito onde confronta com o lote 15; 33,90ms. pelo lado esquerdo onde confronta com a Rua São Paulo e 13,00ms. nos fundos onde confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém, encerrando a área de 424,00ms².

PROPRIETÁRIO : ADIBO ARES, brasileiro, comerciante, casado, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Vergueiro nº 761.

TÍTULO AQUISITIVO : Transcrito sob nº. 31.931 na 3ª Circ. de Santos.

Itanhaém, 14 de fevereiro de 1990.

O Escrevente Autorizado :

Av.1 - Itanhaém, 14 de fevereiro de 1990.

Procede-se a esta averbação nos termos do Formal de Partilha referido no R.2, para ficar constando que ADIBO ARES é casado sob o regime da comunhão universal de bens com MATILDE BITTAR ARES, desde 03 de outubro de 1.931, conforme praxeou com a xerox da Certidão de Casamento nº. 133, expedida em 19 de março de 1.942, pelo Cartório do Registro Civil do 1º Subdistrito - Ipiranga - São Paulo.

O Escrevente Autorizado :

R.2 - Itanhaém, 14 de fevereiro de 1990.

Nos termos do Formal de Partilha extraído dos autos de Inventário dos bens deixados por falecimento de ADIBO ARES, expedido em 18 de dezembro de 1.970 e aditado em 21 de maio de 1.971; 21 de junho de 1.971 e em 28 de junho de 1.979, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara e Cartório do 5º Ofício da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo; o imóvel avaliado em NCR\$ 50,00, cabe em pagamento a viúva meira MATILDE BITTAR ARES, brasileira, do lar, portadora do RG. 1.557.942 e do CIC. 297.671.728-15, domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Vergueiro 761; e aos herdeiros ROBERTO ARES, RG. 1.572.711 e CPF. 051.077.688-49, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com SARAH CECILIO ARES, ambos brasileiros, ele do comércio, ela do lar; ROBSON ARES que também se assina ROBINSON ARES, RG. 1.620.809 e CPF. 053.615.408-20, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com SALMA ABUD ARES, RG. nº 2.540.852, brasileiros, ele do comércio, ela do lar; RICARDO ARES, brasileiro, solteiro, estudante, CPF. 037.748.488-15; RONALD ARES, brasileiro, solteiro, estudante, RG. 2.520.259 e CPF. 045.953.008-91 e RAIL ARES, brasileiro, solteiro, estudante, RG. 2.635.630 e CPF. 003.433.648-53, todos domiciliados no mesmo endereço supra, na proporção de 1/6 parte ideal no valor de NCR\$ 8,34 a cada um. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado :

R.3 - Itanhaém, 24 de junho de 1992.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra de 16 de maio de 1985, das notas do 21º Cartório de São Paulo, livro 1.420, fls. 088, os proprietários ROBERTO ARES, e sua mulher SARAH CECILIO ARES, também conhecida por SARA CECILIO ARES e SARA CECILIA ARES, que também assina SARAH C. ARES, RG. 2.634.580-SP, já qualificados, venderam 1/6 parte ideal do imóvel ao co-proprietário RICARDO ARES, solteiro, RG. 1.547.929-SP, também já qualificado, pelo preço de Cr\$ 2.000.000,00. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado :

MOD. 52

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G72R7-L54DX-A8X7R-2BRVD>

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFICIAL

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itanhaém - SP

MICROFILMADO

MICROFILMADO

Todos os Registros e Anexos

120915 AA 0559380 0925



Valide aqui
este documento

Folha N.º

1v.º

Av.4 - Itanhaém, 08 de novembro de 2005.

Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão da Escritura de Venda e Compra, de 14 de agosto de 1996, das notas do 2º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 555, pags. 172/176, expedida em 21 de outubro de 2005 e Requerimento do interessado, datado de 31 de outubro de 2005, para ficar constando que o imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob n.º. 138.009.001.0000.033611, conforme Ficha Cadastral - Exercício de 2005, expedida pela referida municipalidade.

O Escrevente Autorizado

Av.5 - Itanhaém, 08 de novembro de 2005

Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão da Escritura e Requerimento referidos na Av.4, para ficar constando o casamento de RONALD ARES com DIONE MARIA PAZZETTO ARES, realizado em 06 de setembro de 1977, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme provou com a xerox da Certidão de Casamento, n.º. 2.039, expedida na mesma data, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª. Zona de Porto Alegre-RS.

O Escrevente Autorizado

Av.6 - Itanhaém, 08 de novembro de 2005.

Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão da Escritura e Requerimento referidos na Av.4, para ficar constando o casamento de RAUL ARES com SHEILA LAHAM ARES, realizado em 17 de dezembro de 1965, sob o regime da comunhão de bens, conforme provou com a xerox da Certidão de Casamento, n.º. 22044, expedida na mesma data, pelo Registro Civil do 9º. Subdistrito Vila Mariana - Comarca de São Paulo-SP.

O Escrevente Autorizado

R.7 - Itanhaém, 08 de novembro de 2005.

Nos termos da Certidão da Escritura e Requerimento referidos na Av.4, os proprietários MATILDE BITTAR ARES, viúva; ROBSON ARES que também se assina ROBINSON ARES e sua mulher SALMA ABUD ARES (CPF. 148.395.648-25); RICARDO ARES (RG. 1.547.929-8-SP), solteiro, maior, já qualificados; RONALD ARES, do comércio, RG. 2.520.259-5-SP, CPF. 045.953.008-91 e sua mulher DIONE MARIA PAZZETTO ARES, do lar, RG. 11.898.056-SP, CPF. 932.757.308-00, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 e RAUL ARES, do comércio, RG. 2.835.630-SP, CPF. 053.433.648-53 e sua mulher SHEILA LAHAM ARES, do lar, RG. 3.643.999-SP, CPF. 193.907.218-22, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Vergueiro, n.º. 961, venderam o imóvel a PAULO GOMES DE OLIVEIRA, do comércio, RG. 3.893.594-SP, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA CECILIA RONDON DE OLIVEIRA, do lar, RG. 7.539.651-SP, brasileiros, inscritos no CPF. 255.367.618-20, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Dr. Ayres Martins Torres, n.º. 590, Vila São Francisco, Butantã, pelo preço de R\$ 122.670,00 (inclusive o valor de outros imóveis).

O Escrevente Autorizado

R.8 - Itanhaém, 14 de agosto de 2008.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 17 de julho de 2008, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.066, pags. 202/203, os proprietários PAULO GOMES DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA CECILIA RONDON DE OLIVEIRA (CPF. 219.146.088-79), já qualificados, venderam o imóvel a PEDRO DA LUZ, brasileiro, químico, RG. 4.257.842-SP, CPF. 388.924.218-91, casado no regime da comunhão de bens, antes

OBSERVAÇÕES

CONTINUA NA FICHA 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITANHAEUM - ESTADO DE SÃO PAULO

Elbert Jacinto Pedro Cervantes

OFICIAL TITULAR

Ícula N.º

159.541

Folha N.º

02.-

REPÚBLICA FEDERATIVA

DO BRASIL

Este documento

Lei 6.515/77, com SONIA REGINA ARCTICO DA LUZ, brasileira, do lar, 9.740.504-SP, CPF. 291.859.188-22, domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, à Avenida Armando Italo Sete, n.º. 932, Centro, pelo preço de R\$ 37.000,00.

O Escrevente Autorizado

R.9 - 159541 - Itanhaém, 04 de janeiro de 2013.

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (Contrato n.º. 1.4444.0178882-5), com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º. 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei n.º. 5.049 de 29/06/1966 e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º. 10.931, de 02 de agosto de 2004, datado de 13 de dezembro de 2012, os proprietários qualificados no R.8, venderam o imóvel a ALEXANDRE GONÇALVES MOREIRA, brasileiro, proprietário de empresa prestadora de serviço, solteiro, RG. 25079592-9-SP, CPF. 157.365.568-63, domiciliado na Avenida Imperador Pedro II, n.º. 13.43, apto. 74, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$ 80.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 8.000,00 através dos recursos próprios e R\$ 72.000,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

O Escrevente Autorizado

R.10 - 159541- Itanhaém, 04 de janeiro de 2013.

Nos termos do Contrato referido no R.9, o adquirente alienou fiduciariamente o imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ. sob n.º. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 72.000,00, a ser paga no prazo de 180 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC, vencendo-se a primeira prestação, no valor de R\$ 968,63, em 13 de janeiro de 2013, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo que o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os acessórios corresponde na data do título a R\$ 985,47. Taxa de Juros: Nominal 9,4773% a.a. Efetiva 9,9000% a.a. Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula sexta do contrato. Origem dos Recursos: SBPE. Saldo Devedor: O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Valor da garantia fiduciária: R\$ 90.261,00. Inclui-se na garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que forem acrescidas ao imóvel. E as demais condições do título.

O Escrevente Autorizado

Av.11 - 159541 - Itanhaém, 04 de janeiro de 2013.

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato referido no R.9, para ficar constando que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário sob o n.º. 1.4444.0178882-5, série 1212, em 13/12/2012, na cidade de São Paulo-SP. Valor do Crédito: R\$ 72.000,00 - Data base: 13/12/2012. Condição da emissão: Integral. CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazo inicial: 180 meses. Prazo remanescente: 180 meses. Prazo de amortização: 180 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 13/01/2013. Valor total da dívida: R\$ 72.000,00. Valor da garantia: R\$ 90.261,00. Valor total da parcela: R\$ 985,47. Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 16,84. Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 0,00. Taxa

- continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itanhaém - SP

Todos os F.ºs. e Anexos

120915 AA 0559381 0925



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G72R7-L54DX-A8X7R-2BRVD>

Matrícula N.º
159.541

Folha N.º
02v.º -

de juros: nominal 9,4773%; efetiva 9,9000%. Forma de reajuste: anual. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 9,4773%. Atualização monetária: TR. Local de pagamento: São Paulo-SP, figurando como devedor: **ALEXANDRE GONÇALVES MOREIRA**, solteiro e Instituição Custodiante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificados. Demais cláusulas e condições constantes do título.

O Escrevente Autorizado

AV.12 - 159541 - Itanhaém, 10 de março de 2022.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Cancelamento de Garantia Imobiliária, datado de 04 de março de 2022, para ficar constando o cancelamento do R.10 (alienação fiduciária) e AV.11 (CCI), em virtude de autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. (Protocolo n.º 507.028 - 04/03/2022).

O Escrevente Autorizado

1209153310000000311510225.

Selo Digital:

AV.13 - 159541 - Itanhaém, 10 de março de 2022.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do Proprietário, datado de 08 de março de 2022, para ficar constando que o estado civil correto do proprietário **ALEXANDRE GONÇALVES MOREIRA**, quando da aquisição constante do R.9, era o de divorciado e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento, na qual consta a respectiva averbação, expedida em 04 de março de 2022, pelo Oficial de Registro Civil do 26º Subdistrito - Vila Prudente, São Paulo-SP. (Protocolo n.º 507.028 - 04/03/2022).

O Escrevente Autorizado

1209153310000000311511223

Selo Digital:

R.14 - 159541 - Itanhaém, 30 de março de 2022.

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação (Contrato n.º 1.4444-1743464-5), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/1964, datado de 23 de março de 2022, o proprietário **ALEXANDRE GONÇALVES MOREIRA**, divorciado, já qualificado, vendeu o imóvel a **WERIK FELIPE DA SILVA ALMEIDA**, RG n.º 556705956-SSP/SP, CPF n.º 443.755.158-30, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, residente e domiciliado na Rua Grissom, 08, Jardim Avenida, na cidade de São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 823.727,89, pago da seguinte forma: R\$ 266.077,26 através dos recursos próprios e R\$ 557.650,63 mediante financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. (Protocolo n.º 507.028 - 28/03/2022).

O Escrevente Autorizado

120915321000000031705422Z.

Selo Digital:

R.15 - 159541 - Itanhaém, 30 de março de 2022.

Nos termos do Contrato referido no R.14 o adquirente **WERIK FELIPE DA SILVA ALMEIDA**, divorciado, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ. sob n.º 00.360.305/0001-04, NIRE n.º 53500000381, para garantia da dívida no valor de R\$ 557.650,63, a ser paga no prazo de 429 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com o item B - Condições do Financiamento do instrumento, sendo que o valor da prestação mensal, nesta data, importa em R\$ 5.499,98. Atualização do Saldo Devedor e da Garantia: de acordo com item 6 do Contrato. Enquadramento: SFH. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 885.500,00. Inclui-se na garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que forem acrescidas ao imóvel. E as demais condições do

- continua na folha 03 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITANHAÉM - ESTADO DE SÃO PAULO

Elbert Jacinto Pedro Cervantes

OFICIAL TITULAR

Livro nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Itanhaém-SP

CNS – 12091-5

Matrícula

ficha

159541

3

Itanhaém,

30 de março de 2022

título. (Protocolo nº. 507.028 - 28/03/2022).

O Escrevente Autorizado
120915321000000031705522X.

Selo Digital:

AV.16 - 159541 - Itanhaém, 11 de novembro de 2025.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento de Consolidação, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 28 de outubro de 2025, para ficar constando que após cumpridos os procedimentos previstos no artigo 26 e parágrafos da Lei nº. 9.514, de 20/11/1997, fica **consolidada a propriedade** em nome da credora fiduciária/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Foi apresentada a guia recolhida do ITBI devido à Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém. (Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões conforme artigo 27 da referida Lei). (Protocolo nº. 555.030 - 30/10/2025).

O Escrevente Autorizado
120915331000000073635225I.

Selo Digital:

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula 120915.2.0159541-27, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e notícia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, que se acham nela referidos, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica (Art. 19 §11º da Lei 6.015/73). CERTIFICO ainda que foi prenotado Notificações sob nº 540741, em 02/10/2024, título ainda não registrado, que objetiva ato de registro nesta matrícula. Nada mais. Dá fé. Itanhaém, 11 de novembro de 2025. João Molina Cervantes Filho, Substituto do Oficial e assino digitalmente. Selo Digital: 1209153C3000000073635325W.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.

55503

0

Protocolo
555030
11/11/2025



Consulte
autenticidade em
<https://selodigital.tj.sp.jus.br>

Valide aqui
este documento



EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

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

100-107000-100000

Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém

p. 1/1

CERTIDÃO DE ATOS PRATICADOS

Elbert Jacinto Pedro Cervantes, Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém, C.N.P.J. 51.669.620/0001-59
CERTIFICA que o presente título foi prenotado em 30/10/2025, sob número 555030, microfilmado e registrado em 11/11/2025 e que foram
procedidos aos seguintes atos:

Outorgado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Natureza do título: Requerimento de Consolidação

Descrição do ato	seq./registr	Descrição do livro	Valor
CONSOLIDAÇÃO - CEF	16/159541	Lv.2-Registro Geral (matrícula)	R\$ 1.178,75
Selo digital: 120915331000000073635225I			
Cobranças adicionais	Quantidade		Valor
CERTIDÃO (Rib) - Selo digital: 1209153C3000000073635325W	1		R\$ 74,61

Custas e Emolumentos

	Emolumentos	Estado	IPESP	SINOREG	Trib. Justiça	M.P	Município
Cobrança de Atos	R\$ 698,31	R\$ 198,47	R\$ 135,84	R\$ 36,75	R\$ 47,93	R\$ 33,52	R\$ 27,93
Cobrança de Certidão	R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,77
Cobrança das Custas	R\$ 742,51	R\$ 211,03	R\$ 144,44	R\$ 39,08	R\$ 50,96	R\$ 35,64	R\$ 29,70

TOTAIS

Registro(s)	R\$ 0,00
Averbação(ões)	R\$ 1.178,75
Abertura(s) de matrícula(s) a requerimento	R\$ 0,00
Certidões, Atribuições, Notificações e Intimações	R\$ 74,61
Custas Finais	R\$ 0,00
Valor devido pelos atos	R\$ 1.253,36
Total de adicionais	R\$ 0,00
Depósito prévio	R\$ 1.253,36
Saldo	R\$ 0,00

SELO DIGITAL



Consulte pelo site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Itanhaém, 11 de novembro de 2025

WALDELIZ TEREZINHA CERVANTES CHAGAS - Substituto do Oficial

RECIBO

Itanhaém, SP, data ____/____/____

Declaro que recebi a 1ª via deste recibo

Nome: _____

End: _____

RICARDO TRAMBAIOLI
CHICHINATO:11344572863

Assinado de forma digital por RICARDO TRAMBAIOLI CHICHINATO:11344572863
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC CERTIFICA MINAS v5, ou=37644555000186,
ou=Presencial, ou=Certificado PF A3, cn=RICARDO TRAMBAIOLI
CHICHINATO:11344572863
Dados: 2025.11.18 11:14:35 -03'00'

Prenotação nº 555030

Avenida Pedro de Tolêdo, 135, Centro, Itanhaém- SP

