

CNM: 123612.2.0158899-71

Código do CNS nº 12.361-2

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

158899

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- CASA RESIDENCIAL SOBREPOSTA No. 1, LOCALIZADA NO PAVIMENTO SUPERIOR DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "CONJUNTO DE CASAS SOBREPOSTAS", SITUADO NA RUA VITORIA DE SANTO ANTÃO, Nº 16, contém: sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço, com área privativa de 40,51m², área construída de uso comum 11,39m², total de área construída 51,90m², pertencendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,159765, ou 37,57m² do terreno, com frente para a Rua Vitoria de Santo Antônio, confronta pela frente em vista aérea de quem da referida rua olha para o imóvel com a área de recuo frontal do condomínio destinado as vagas de estacionamento e acesso ao condomínio, confronta à direita em vista aérea de quem da rua olha para o imóvel com parte da área comum do condomínio, confronta a esquerda em vista aérea de quem da rua olha para o imóvel com parte da área de uso comum do condomínio e nos fundos por onde tem sua entrada confronta com a área privativa da residência 3 e com a escadaria de acesso as residências 1 e 3 no pavimento superior. **Esta casa tem direito ao uso de uma vaga de estacionamento de veículo, nos espaços próprios, no pavimento térreo, em lugar indeterminado, por ordem de chegada e com auxílio de manobrista.** O prédio acha-se construído em terreno descrito na Matrícula no.º 32.201, onde a especificação condominial foi registrada sob nº 17, e a convenção de condomínio foi registrada sob no.º 4.956, livro 3 – Registro Auxiliar, ambas nesta data.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 31.03006.0214.00016.001.

PROPRIETÁRIOS:- JOSE MANOEL REY BELLO EIRELI, CNPJ/MF nº 12.287.340/0001-24, com sede em São Vicente –SP., na Rua Frei Gaspar, nº 739 – sala 314, Centro, e CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOÃO RAMOS DE OLIVEIRA LTDA., CNPJ/MF nº 10.875.651/0001-89, com sede em Santos-SP, na Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº 725 – Chico de Paula.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 12 e 13 / M. 32.201, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, em 05 de março de 2021.

ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO

Substituto do Oficial

SELO DIGITAL: 1236123E10000000056905213

=CONTINUA NO VERSO=

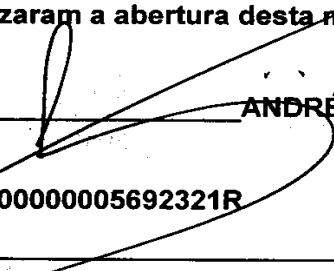
matrícula

158899

ficha

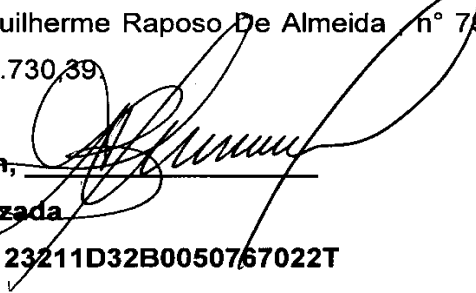
01**Livro nº 2 - Registro Geral****AV. 1 / M. 158.899****DATA:- 05 de março de 2021 - Prenotação nº 492.458, de 04/02/2021.**

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular firmado em São Vicente-SP., datado de 28 de dezembro de 2.020, para constar que os proprietários **JOSE MANOEL REY BELLO EIRELI e CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOÃO RAMOS DE OLIVEIRA LTDA.**, já qualificados, **autorizaram a abertura desta matrícula.**

AVERBADO POR:-  **ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO, Substituto do Oficial.**

SELO DIGITAL: 123612331000000005692321R**R-2 / M - 158.899 - VENDA E COMPRA****Registrado em 18 de julho de 2022 - Prenotação nº 507.670 de 05/07/2022**

Pelo Instrumento Particular nº 8.4444.2727839-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, datado de 27 de junho de 2022, em Guarujá -SP, os proprietários **JOSE MANOEL REY BELLO - EIRELI e CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOAO RAMOS DE OLIVEIRA LTDA**, anteriormente qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**, a **YHAGO ARAUJO SANTANA**, brasileiro, solteiro, CNH nº 06799011146-DETRAN-SP, CPF nº 434.812.338-17, com domicílio e residência em São Vicente, na Rua Guilherme Raposo De Almeida nº 795, apto/casa CS 1, Cidade Nautica. **Valor venal: R\$ 62.730,39**


Bruna Osti Lazarin,**Escrevente Autorizada****Selo digital: 1236123211D32B0050767022T****R-3 / M - 158.899 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA****Registrado em 18 de julho de 2022 - Prenotação nº 507.670 de 05/07/2022**

Pelo Instrumento Particular referido no R. 2, o adquirente **YHAGO ARAUJO SANTANA**, anteriormente qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, na Setor Bancario Sul, QUADRA 4 LOTES 3/4, para garantia da dívida de **R\$ 168.000,00**, que

(CONTINUA NA FICHA 02)

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

158.899

ficha

02

Livro nº 2 - Registro Geral

será paga através de 360 prestações mensais e consecutivas, composta de amortização e juros, calculada pelo sistema de amortização PRICE, incidindo taxa de juros contratada nominal de 7,1600% ao ano e efetiva de 7,3997% ao ano, com encargo mensal inicial de R\$ 1.194,03, vencendo-se a primeira prestação em 20 de julho de 2022. Consta do título que nos termos dos arts. 22 e 23, da Lei Federal nº 9.514/97, o(a) fiduciante torna-se possuidor(a) direta e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento da fiduciária, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida. O(A) fiduciante, enquanto adimplente, é assegurado(a) a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco, e com as demais condições constantes do mesmo. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em R\$ 210.000,00, sujeito a atualização monetária. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Origem dos recursos FGTS.

Bruna Osti Lazzarin,

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123211D32C0050767022R

AV-4 / M - 158.899- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 13 de fevereiro de 2026 - Prenotação nº 542.097 de 26/05/2025

A requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, adiante qualificado, instruído com guia de recolhimento do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4. O fiduciante foi intimado para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia, digitalizado integralmente nesta data. O prazo transcorreu sem purgação da mora. Foi atribuído à consolidação o valor de **R\$ 221.961,70. Valor venal: R\$ 66.919,88.**

Lorena Stela Almeida Querendo Ferreira,

Escrevente Autorizada

Selo digital: 123612331101A200542097263

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

158.899



Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

+542097+

Pedido nº 542097

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

CERTIFICO que, para **Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma**, deverá ser emitida **certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão**. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

CERTIFICO que, com relação às ordens de indisponibilidade recepcionadas na Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e recepcionadas nesta serventia, foram identificados os seguintes números de CPF/CNPJ no indicador pessoal desta matrícula com relação aos quais constava a restrição à indisponibilidade, devendo ser considerados como incidentes nessa matrícula somente aqueles que sejam relativos a atuais titulares de direitos:

CNPJ: 00.360.305/0001-04 - Ordem(ns): 202404.1717.03236087-IA-180

CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, **sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade**, uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens(CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

CERTIFICO que, com relação aos **imóveis do Município de Praia Grande**, estes passaram a ser **registrados naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984**, junto ao qual deve ser consultada sua situação atual.

CERTIFICO que aos **imóveis em área de marinha** aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998.

CERTIFICO ainda que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Vicente, 18 de fevereiro de 2026.

Lorena Stela Almeida Querendo Ferreira, Escrevente Autorizada (assinatura digital).

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para os fins do item 59, letra "c", do Capítulo XIV, das NSCGJ, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contada da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb.	ISS	Total
R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00

Selo Digital: 1236123C31B0B70054209726Z

