

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALCNS - 14.400-6
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

20.737

FICHA

01

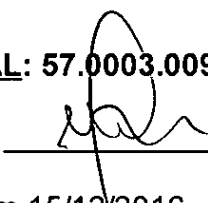
Mongaguá, 6 de janeiro de 2017

LOCALIZAÇÃO: SOBRADO nº.03 (três) - Bloco 01 - CONDOMÍNIO PORTAL DO SOL, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: SOBRADO nº.03 (três), localizado no Bloco 01, do CONDOMÍNIO PORTAL DO SOL, situado na Avenida São Paulo, nº.9333, esquina com a Rua Santana, no Balneário Regina Maria, perímetro urbano deste Município e Comarca, composto no pavimento térreo de: sala, cozinha, área de serviço, lavabo, escadarias de acesso ao pavimento superior e quintal privativo com a área de 6,75m²; e no pavimento superior de: duas suítes, sendo um com sacada, tendo o sobrado a área útil de 72,90m², área descoberta comum de 34,55m², encerrando a área total de 114,20m², possuindo ainda a proporção de 16,82m² de uma área permeável (jardim), pertencendo-lhe no terreno como nas demais coisas de uso comum à fração ideal de 11,03%, correspondente a 94,57m²; confrontando pela frente de quem entra no mesmo com a área de circulação central do condomínio, pelo lado direito com o sobrado 04, do lado esquerdo com o sobrado 02 e nos fundos com o lote 12; cabendo-lhe o direito ao uso da vaga nº.03, no estacionamento coletivo, localizada na entrada do condomínio, entre as vagas de garagem dos sobrados 02 e 04, e nos fundos com a vaga de garagem do sobrado 01, sujeito a atuação de manobrista.

PROPRIETÁRIA: FRIZON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.20.899.053/0001-01, com sede na Avenida Presidente Kennedy, nº.20.700, Solemar, Praia Grande-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 de 13/05/2016 (Aquisição), R.05 de 06/01/2017 (Instituição e Especificação de Condomínio) da Matrícula nº.18.424 deste Registro de Imóveis.

CADASTRO MUNICIPAL: 57.0003.009.03O OFICIAL:  LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR

Prenotação nº.34.894 em 15/12/2016.

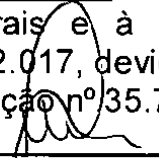
R.01/20.737 - VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/66, no Âmbito do Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS, firmado nesta cidade, aos 13 de março de 2017, a

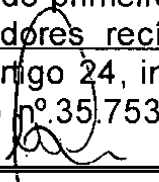
Continua no verso.

MATRÍCULA
20.737FICHA
01

VERSO

proprietária **FRIZON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel à **1) RITA ALVES DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, maior, pensionista, portadora da CIRG. nº.226161006 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº.134.939.978-76, residente e domiciliada na Avenida Dr. Francisco Munhoz Filho, nº.550, Balneário Plataforma, Mongaguá-SP, e **2) AGNALDO DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, portador da CIRG. nº.303678422 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.253.055.078-63, residente e domiciliado na Rua Passagem Um, nº.80, Jardim Cumbica, Guarulhos-SP; pelo valor de **R\$.250.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: **R\$.50.635,25**; Recursos da conta vinculada do FGTS: **R\$.15.406,23**; e Financiamento concedido pela CEF: **R\$.183.958,52**, constante do registro seguinte. Foi apresentada: a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/02/2.017, válida até 16/08/2.017, devidamente arquivada na Pasta nº.03, fls. 110, desta Serventia. (Prenotação nº.35.753 em 17/03/2017). Mongaguá, 21 de março de 2017. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.02/20.737 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular mencionado no R.01, os proprietários **RITA ALVES DE ALMEIDA** e **AGNALDO DA CONCEIÇÃO**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, transferiram a propriedade resolúvel do imóvel por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$.183.958,52**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **360** parcelas mensais de amortização, pelo Sistema **SAC**, com a taxa de juros balcão: nominal de **8,5101% a.a.** e efetiva de **8,8500% a.a.**, com encargo mensal total inicial de **R\$.1.935,75**, vencendo-se a primeira prestação no dia **13/04/2.017**, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título, que nos termos do § 2º, Artº 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em **30** (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; que os devedores são procuradores recíprocos para fins de recebimento de intimação; e, para efeitos do artigo 24, inciso VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$.262.000,00**. (Prenotação nº.35.753 em 17/03/2017). Mongaguá, 21 de março de 2017. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Av.03/20.737 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

20.737

FICHA

02

Mongaguá, 5 de janeiro de 2026

Por Requerimento formulado em Florianópolis-SC, aos 05/12/2025, *apresentado via "Intimações" (Protocolo IN01386415C)*, instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) as notificações negativas dirigidas aos devedores **RITA ALVES DE ALMEIDA** e **AGNALDO DA CONCEIÇÃO**, no setor de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, junto ao protocolo nº.11.383 (TD); b) a notificação negativa dirigida ao devedor **AGNALDO DA CONCEIÇÃO** pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos-SP, sob o registro nº.398.084 (TD); sem que os mesmos tenham sido localizados; e c) as publicações de editais no "Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis" (DSREI), através da plataforma www.registrodeimoveis.org.br/editais-online, nos dias 19/09/2025, 22/09/2025 e 23/09/2025, sem que os devedores tenham purgado a mora no prazo legal, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se à averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$.278.365,28. (Prenotação nº.74.207 em 23/05/2025). Mongaguá, 05 de janeiro de 2026. **O OFICIAL: _____ (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)**
Selo Digital TJ/SP nº.14400633100742075FVQRJ26I

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº 20737 não recaindo sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias, além daqueles expressamente lançados na referida matrícula. CERTIFICO FINALMENTE, que o imóvel objeto da presente certidão pertence a este Registro Imobiliário desde 16 de Novembro de 2009, data da sua instalação, sendo que anteriormente pertencia ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, do que dou fé. Mongaguá, 05 de janeiro de 2026, 15:55:55 (h.). Eu, LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR, Oficial, efetuei as buscas, conferi e assinei digitalmente.

Ao Oficial.....R\$ 44,20

Ao Estado.....R\$ 12,56

À Sec. Faz.....R\$ 8,60

Ao SINO REG.....R\$ 2,33

Ao Trib. Just.....R\$ 3,03

ISS.....R\$ 0,88

Ao MP.....R\$ 2,12

Total.....R\$ 73,72

Para fins de lavratura de Escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJ/SP, Cap. XVI, item 60, "c"). Pedido nº 136.438 de 05/01/2026. SITE: www.rimongaguacom.br

Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <http://selodigital.tjsp.jus.br> - N° Selo: 1440063C30074207FDCY8S26W



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P7TB7-NGZTD-M5LNM-PRY3T

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luiz Gustavo Montemor (CPF ***.859.988-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/P7TB7-NGZTD-M5LNM-PRY3T>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>