

Valide aqui
este documentoMatrícula
n.º**231.457****MATRÍCULA N.º.**
231.457**DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL**
JARDIM SANTA TEREZINHA**FOLHA N.º. 1****CADASTRO N.º. 032.004.005.0000.017286****LOTES 05/06 QUADRA 04 Rua José Garcia da Costa Martelo Junior N.º. 50**

IMÓVEL: Um terreno formado pelos lotes n.ºs. 05 e 06 da quadra 04, do loteamento denominado **JARDIM SANTA TEREZINHA**, no município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Rua José Garcia da Costa Martelo Junior, por 33,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 660,00m², confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com o lote 04, do lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o Balneário Auri Verde.

PROPRIETÁRIOS: **ANTONIO CARLOS RIATO**, brasileiro, empresário, RG. 4.891.134-SP, CPF. 418.104.308-87 e sua mulher **IRENE SANCHES RIATO**, brasileira, do lar, RG. 8.867.030-3-SP, CPF. 309.263.768-29, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Alpinópolis, n.º. 373, apto. 81, Água Fria.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 (28/03/1996) - Matrícula n.º. 128.355 e R.6 (01/02/1996) - Matrícula n.º. 72.238 (fusão), deste Registro. Itanhaém, 07 de abril de 2014.

O Escrevente Autorizado

Av.1 - 231457 - Itanhaém, 07 de abril de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 27 de março de 2014, para ficar constando que no imóvel foi **construído** um prédio residencial assobradado e edícula, com a área de 413,17m², com frente para a Rua José Garcia da Costa Martelo Junior, onde recebeu o **n.º. 50**, conforme provou com o Alvará de Licença de Conservação n.º. 482/88, datado de 27 de junho de 1988, Alvará de Licença de Conservação n.º. 049/2004, datado de 09 de janeiro de 2004 e Alvará de Licença de Habitabilidade n.º. 050/2004, datado de 09 de janeiro de 2004, expedidos pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém. (A Certidão Negativa de Débito - CND, comprovando a inexistência de débito com a Previdência Social, foi apresentada e arquivada).

O Escrevente Autorizado

Av.2 - 231457 - Itanhaém, 13 de maio de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças (Contrato n.º. 10129489408), com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5.049/66 e Lei n.º. 9.514/97, datado de 24 de abril de 2014, para ficar constando que o **número correto** do RG. de **IRENE SANCHEZ RIATO** é **8.867.033-8-SSP/SP**, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a respectiva xerox. (Protocolo n.º. 423527 - 02/05/2014).

O Escrevente Autorizado

R.3 - 231457 - Itanhaém, 13 de maio de 2014.

Nos termos do Instrumento Particular referido na Av.2, os proprietários **ANTONIO CARLOS RIATO** e sua mulher **IRENE SANCHEZ RIATO**, já qualificados, **venderam** o imóvel a **RICARDO GALHARDO DE SOUZA**, brasileiro, analista de sistemas, RG. 24.205.805-X-SSP/SP, CPF. 070.001.238-93 e seu marido **EDUARDO ORNELAS GALHARDO**, brasileiro, autônomo, RG. 35.490.091-2-SSP/SP, CPF. 334.484.358-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em Itanhaém-SP, na Rua Humberto Lodolardo, n.º. 226, Savoy I, pelo preço R\$ 495.000,00, sendo R\$ 385.000,00 com recursos

- continua no verso -Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C88BL-Y4YL6-ERTPV-PX3M3>**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM****LIVRO 2 - REGISTRO GERAL****BEL ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES****OFICIAL**

CPF 424.837.788-87

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

FOLHA N.º
1v.º

próprios e R\$ 110.0000,00 com recursos do financiamento concedidos pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (Protocolo nº 423527 - 02/05/2014).
O Escrevente Autorizado _____

R.4 - 231457 - Itanhaém, 13 de maio de 2014.

Nos termos do Instrumento Particular referido na Av.2, os adquirentes **alienaram fiduciariamente** o imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob nº. 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 155.600,00 (R\$ 110.000,00 para pagamento do preço da venda; R\$ 1.850,00 para as despesas acessórias ao financiamento e R\$ 43.750,00 dos custos cartorários e ITBI), a ser paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** A - Taxa efetiva de juros anual: 11,5000%, Taxa nominal de juros anual: 10,9349%; B - Taxa efetiva de juros mensal: 0,9112%, Taxa nominal de juros mensal: 0,9112%; C - Taxa efetiva de juros anual com benefício: 7,0000%, Taxa nominal de juros anual com benefício: 6,7849%; D - Taxa efetiva de juros mensal com benefício: 0,5654%, Taxa nominal de juros mensal com benefício: 0,5654%. Periodicidade de reajustamento das prestações: Mensal. Custo Efetivo Total - CET (anual): Taxa de juros: 13,4900%, Taxa de juros com benefício: 9,0700%. O encargo mensal resultante da soma da prestação com os acessórios, no valor de R\$ 1.454,07, terá seu primeiro vencimento em 24/05/2014. **Atualização Monetária:** Conforme item 17 do contrato. Enquadramento do Financiamento: A taxa de mercado. Inclui-se na garantia todas as acessões, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregadas no imóvel. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$ 875.000,00. **E as demais condições do título.** (Protocolo nº. 423527 - 02/05/2014).
O Escrevente Autorizado _____

AV.5 - 231457 - Itanhaém, 16 de outubro de 2020

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 06 de outubro de 2020, para ficar constando o **divórcio** do casal **RICARDO GALHARDO DE SOUZA** e **EDUARDO ORNELAS GALHARDO**, o qual voltou a assinar o nome de solteiro, ou seja, **EDUARDO ORNELAS MOREIRA**, conforme provou com a Certidão de Casamento, na qual consta a respectiva averbação, expedida em 03 de setembro de 2020, pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Itanhaém-SP. (Protocolo nº 487.355 - 29/09/2020).
O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 120915331000000015900820Q.

AV.6 - 231457 - Itanhaém, 12 de março de 2021.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Liberação de Alienação Fiduciária, datado de 29 de dezembro de 2020, para ficar constando o **cancelamento** do **R.4 (alienação fiduciária)**, em virtude de autorização dada pelo credor **ITAÚ UNIBANCO S/A.** (Protocolo nº. 492.324 - 19/02/2021).
O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 120915331000000020502821Z.

R.7 - 231457 - Itanhaém, 12 de março de 2021.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 13 de janeiro de 2021, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1452, págs.

- continua na folha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C88BL-Y4YL6-ERTPV-PX3M3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



/ro nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis**Comarca de Itanhaém-SP**

CNS – 12091-5

Itanhaém,

12 de março de 2021

Valide aqui
este documento

Matrícula

231457

ficha

2

157/161, os proprietários **RICARDO GALHARDO DE SOUZA**, divorciado e **EDUARDO ORNELAS MOREIRA**, divorciado, já qualificados, **venderam** o imóvel a **CLEISON ALVES QUINTANA**, RG nº 24.217.227-1-SSP/SP, CPF nº 148.760.458-01, brasileiro, divorciado, microempresário e **PATRICIA GLECIA RAMOS DE OLIVEIRA**, RG nº 23.694.942-1-SSP/SP, CPF nº 131.798.938-42, brasileira, divorciada, microempresária, residentes e domiciliados na Rua Arcoverde, 438, Vila Guilhermina, na cidade de São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 550.000,00. (Protocolo nº 492.276 - 18/02/2021).

O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 120915321000000020503021G.

R.8 - 231457 - Itanhaém, 06 de março de 2024.

Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças, Contrato nº 9165589, com força de escritura pública, nos termos do parágrafo quinto, acrescido do artigo 61 da Lei 4.380 de 24/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei 9.514 de 20/11/1997, datado de 15 de fevereiro de 2024, os proprietários **PATRICIA GLECIA RAMOS DE OLIVEIRA**, divorciada e **CLEISON ALVES QUINTANA**, divorciado, já qualificados, **venderam** o imóvel a **JOSE RAMON SANTOS DOS ANJOS**, RG nº 45019192-SSP/SP, CPF nº 227.253.888-64, brasileiro, solteiro, empresário sócio, residente e domiciliado na Rua Pandalhos, 5, apto. 5, Jardim Guarujá, na cidade de São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 1.800.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 450.000,00 referente aos recursos próprios e R\$ 1.350.000,00 referente ao valor do financiamento concedido pelo **BANCO BRADESCO S.A.** (Protocolo nº. 532.052 - 27/02/2024).

O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 120915321000000051535324R.

R.9 - 231457 - Itanhaém, 06 de março de 2024

Nos termos do Instrumento Particular referido no R.8, o adquirente **JOSE RAMON SANTOS DOS ANJOS**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, ao credor **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", Vila Yara, em Osasco-SP, inscrito no CNPJ. sob nº. 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.440.000,00, a ser paga no prazo de 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com os itens do "Quadro Resumo", sendo que o valor da prestação mensal, nesta data, importa em R\$ 15.856,95. Atualização do Saldo Devedor: de acordo com a Cláusula Quinta do Contrato. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 1.800.000,00. Inclui-se na garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que forem acrescidas ao imóvel. **E as demais condições do título.** (Protocolo nº 532.052 - 27/02/2024).

O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital: 120915321000000051535424P.

AV.10 - 231457 - Itanhaém, 21 de janeiro de 2026.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento de Consolidação, do BANCO BRADESCO S.A., datado de 30 de dezembro de

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C88BL-Y4YL6-ERTPV-PX3M3>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Matrícula

231.457

ficha

2v

verso

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 do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado. 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. 557.442 - 02/01/2026).

O Escrevente Autorizado João Molina Cervantes Filho. Selo Digital: 120915331000000075661226A.

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 481934) é reprodução autêntica da matrícula nº 120915.2.0231457-07, extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e contém integralmente todas as alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, no período de 29 de setembro de 1962 até 19 de fevereiro de 2026, excetuando-se os casos referentes aos imóveis situados nos municípios e Comarcas de Peruibe e Mongaguá, que tiveram suas Comarcas instaladas em 27 de março de 2005 e 16 de novembro de 2009, respectivamente. Certifico mais e finalmente que as certidões de imóveis localizados nessas comarcas instaladas, deverão ser atualizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Dou fé. Eu, João Molina Cervantes Filho, Substituto do Oficial, assino digitalmente. Nada mais. Selo Digital: 1209153C3000000076535526L.

Itanhaém, 19 de fevereiro de 2026.

Documento eletrônico assinado digitalmente.



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

481934

Protocolo
19/02/2026

481934

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C88BL-Y4YL6-ERTPV-PX3M3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr