

CNM:144006.2.0023499-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

23.499

FICHA

01

Mongaguá, 25 de junho de 2018

LOCALIZAÇÃO: SOBRADO nº.04 (quatro) - CONDOMÍNIO ATACAMA, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: SOBRADO nº.04 (quatro), do CONDOMÍNIO ATACAMA, situado na Avenida Atlântica, nº.1577, na Vila Atlântica, perímetro urbano deste Município e Comarca, composto no pavimento térreo de: sala, cozinha, lavabo, área de serviço, escadarias de acesso ao pavimento superior, quintal privativo e no pavimento superior de: dois dormitórios sendo um com sacada, um banheiro, hall e escada, com a área útil e total construída de 62,40m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 74,63m² ou 16,58% do todo, área privativa descoberta de 10,40m², área comum descoberta de 35,962m² finalizando assim com área total de 108,762m² e área permeável de 7,461m²; confrontando pela frente para a área de circulação do condomínio; pelo lado esquerdo com o Sobrado 03, pelo lado direito com o Sobrado 05 e nos fundos com lote 12; cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem localizada ao lado direito do lote 12, ao lado esquerdo da vaga de garagem do Sobrado 05 e atrás da vaga de garagem do Sobrado 01, com sua entrada pela Avenida Atlântica, sujeita a manobrista.

PROPRIETÁRIA: BRUNO LUIZ RIBEIRO EIRELI - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.16.992.401/0001-05, com sede na Rua Bruna Tamagnini de Souza, nº.635, Vila Vera Cruz, Mongaguá-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 de 14/06/2017 (Aquisição) e R.04 de 25/06/2018 (Instituição e Especificação de Condomínio) da Matrícula nº.21.561 deste Registro de Imóveis.

CADASTRO MUNICIPAL: 19.5200.012.14

O OFICIAL:

LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR

Prenotação nº.40.669 em 24/05/2018.

R.01/23.499 - VENDA E COMPRA

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2018, do 13º Tabelião de Notas do Distrito de Campo Belo, da Comarca de São Paulo-SP (Livro nº.5.072 - folha 127), o proprietário **BRUNO LUIZ RIBEIRO EIRELI - ME**, já qualificado, vendeu o imóvel à: **1) RAPHAEL OLIVEIRA ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CIRG. nº.38.291.708-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.353.645.628-67, e **2) MARIA DA CONCEIÇÃO**

Continua no verso.

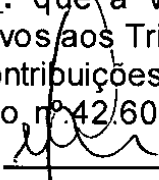
MATRÍCULA

23.499

FICHA

01

VERSO

PAULINO DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da CIRG. nº.53.133.752-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº.054.508.344-38, ambos residentes e domiciliados na Rua Gregório Pomar, nº.257, Jardim Damasceno, São Paulo-SP; pelo valor de R\$.150.000,00. **Comparece na qualidade de interveniente, que efetuará o pagamento do preço da venda diretamente a vendedora: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, inscrita no CNPJ/MF sob nº.47.865.597/0001-09, com sede na Rua Boa Vista nº.170, 4º ao 13º andares, São Paulo-SP. **Consta do Título:** que a vendedora apresentou a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, emitida em 20/09/2.018, válida até 19/03/2.019. (Prenotação nº.42.609 em 21/11/2018). Mongaguá, 04 de dezembro de 2018. **O OFICIAL:**  **(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)**

R.02/23.499 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular, na forma do artigo nº.38 da Lei 9.514 de 20/11/1.997, firmado em São Paulo-SP, aos 24 de setembro de 2021, os proprietários **RAPHAEL OLIVEIRA ALVES** e **MARIA DA CONCEIÇÃO PAULINO DOS SANTOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, 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 total de **R\$.58.752,81**, pagável por meio de **180** parcelas mensais de amortização e juros, pelo Sistema **PRICE**, índice de atualização do Saldo Devedor: **TR**, com origem dos recursos no **SBPE**, sendo a **Taxa de Juros Balcão** nominal de **12,0000% a.a.**, e efetiva de **12,6825% a.a.**, com encargo mensal total inicial de **R\$.725,60** (os devedores fizeram a opção pela Taxa de Juros Reduzida cientes de que somente serão mantidos estes juros enquanto cumpridas determinadas condições do contrato: com **Taxa de Juros Reduzida** nominal de **10,7999% a.a.**, e efetiva de **11,3509% a.a.**, com Encargo Mensal Inicial nessas condições de **R\$.680,88**), vencendo-se o primeiro encargo mensal em **25/10/2021**; 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, artigo nº.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

Continua na ficha 02

CNM:144006.2.0023499-23

CNS - 14.400-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

23.499

FICHA

02

Mongaguá, 11 de novembro de 2021

do artigo nº 24, inciso VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$.130.000,00**. (Prenotação nº 55.139 em 25/10/2021). Mongaguá, 11 de novembro de 2021. O **OFICIAL:** (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063210055139J4EXJ5214

Av.03/23.499 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por Requerimento formulado em Florianópolis-SC, aos 17/04/2026, *apresentado via "Intimações" (Protocolo IN01477352C)*, instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida aos devedores **RAPHAEL OLIVEIRA ALVES** e **MARIA DA CONCEIÇÃO PAULINO DOS SANTOS**, no setor de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, junto ao protocolo nº.11.692 (TD); b) a notificação negativa dirigida aos devedores pelo 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo-SP, sob o registro nº.2.298.560 (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 11/03/2026, 12/03/2026 e 13/03/2026, 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\$.134.945,84. (Prenotação nº.76.509 em 29/10/2025). Mongaguá, 10 de agosto de 2026. O **OFICIAL:** (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063310076509U3FSYQ26W

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº **23499** 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, **10 de agosto de 2026**, 08:59:50 (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 SINOREG: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 143.248 de 10/08/2026 . SITE: www.rimongagua.com.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: 1440063C30076509OETH1W26Q



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3EBGA-JNBUH-ZXA2Q-HV8DH

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/3EBGA-JNBUH-ZXA2Q-HV8DH>

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

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