

CNM: 123612.2.0161992-07

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

matrícula
161.992

ficha
01

Livro nº 2 - Registro Geral

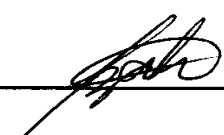
IMÓVEL: – APARTAMENTO Nº 411 LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO “RESIDENCIAL CENTRAL PARK”, SITUADO NA RUA ALEIXO GARCIA, Nº 30, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP, com área privativa de 47,3400 metros quadrados, área de uso comum de 19,4961 metros quadrados, área real total de 66,8361 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,00337% do todo.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: – 31-00200-0021-00030-000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: – MARCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 08.229.372/0001-04, com sede em Santos/SP, na Avenida Conselheiro Nébias, nº 756, conjunto 2711.

REGISTRO ANTERIOR: – R. 8 / M. 93.383 (Incorporação Imobiliária), de 06 de maio de 2021, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, 03 de março de 2023

Leonardo Rossmann, 

Oficial Substituto

Selo digital: 12361231114BD10051575023V

Izabella C. L. Miranda

Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

AV-1 / M – 161.992- TRANSPORTE – AFETAÇÃO

Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023

Pela AV. 9 / M. 93.383, de 06 de maio de 2021, procede-se esta averbação para consignar que o edifício **RESIDENCIAL CENTRAL PARK** foi submetido ao regime de **AFETAÇÃO**, previsto no art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

Leonardo Rossmann, 

Oficial Substituto

Selo digital: 12361233114CFD0051575023Z

Izabella C. L. Miranda

Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

161.992

ficha

01**Livro nº 2 - Registro Geral****AV-2 / M – 161.992- TRANSPORTE – CONTAMINAÇÃO DE ÁREA E REABILITAÇÃO PARA USO ESPECÍFICO****Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023**

Pela AV. 10 / M. 93.383, de 06 de maio de 2021, procede-se esta averbação para consignar que o terreno onde foi incorporado o edifício **RESIDENCIAL CENTRAL PARK** foi contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, e que posteriormente foi reabilitado para uso comercial (estacionamento e lavagem de ônibus), com necessidade de manutenção do layout atual das edificações existentes no local, e com o estabelecimento e de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado.

Leonardo Rossmann, 

Oficial Substituto

Izabella C. L. Miranda

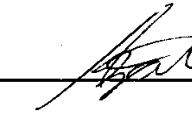
Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

Selo digital: 12361233114E290051575023G

AV-3 / M – 161.992- TRANSPORTE – HIPOTECA**Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023**

Pelo R. 12 / M. 93.383, de 31 de janeiro de 2023, e AV. 13 / M. 93.383, de 14 de fevereiro de 2023, verifica-se que sobre o imóvel desta matrícula, em área maior, pesa **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, para garantia da dívida de **R\$ 53.494.376,00** (cinquenta e três milhões quatrocentos e noventa e quatro mil trezentos e setenta e seis reais) com demais condições constantes do próprio título que se encontra inteiramente digitalizado.

Leonardo Rossmann, 

Oficial Substituto

Izabella C. L. Miranda

Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

Selo digital: 12361233114F550051575023J

AV-4 / M – 161.992- UNIDADE EM FASE DE CONSTRUÇÃO**Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023**

Procede-se esta averbação para consignar que a unidade objeto desta matrícula é integrante do "**RESIDENCIAL CENTRAL PARK**", empreendimento incorporado sob R. 8 / M. 93.383, encontrando-se, atualmente, em **FASE DE CONSTRUÇÃO**.

Leonardo Rossmann, 

Oficial Substituto

Izabella C. L. Miranda

Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

Selo digital: 123612331150810051575023H

CONTINUA NA FICHA Nº 2

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

matrícula

161.992

ficha

02**Livro nº 2 - Registro Geral****AV-5 / M-161.992 - TRANSPORTE - TERMO DE COMPROMISSO****Averbado em 22 de março de 2023 - Prenotação nº 516.098 de 09/03/2023**

Em complemento à AV. 2, desta matrícula, consta pela AV. 11 / M. 93.383, de 21 de fevereiro de 2022, que foi apresentado o Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional nº 010/2022 e seu respectivo Termo de Compromisso, expedidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, com validade de 02 anos, expedido em 11 de janeiro de 2022, arquivados na pasta nº 3.857, dos autos da incorporação Imobiliária do Residencial Central Park, do qual, *entre outras disposições*, estabelece a seguinte determinação para a proprietária e incorporadora: “Atender plenamente, todas as recomendações e exigências técnicas do Parecer Técnico Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas nº 18100296, de 14/09/2021, apresentando um relatório específico do atendimento quando da solicitação do Termo de Reabilitação da Área para o Uso Declarado (residencial); Apresentar à CETESB a Certidão Ambiental emitida pela Prefeitura de São Vicente, com a comprovação da efetiva destinação ambientalmente correta dos resíduos, quando da solicitação de Licença de Operação. Fica proibida a ocupação das unidades habitacionais antes da obtenção, na CETESB, da Licença de Operação e da concessão do Termo de Reabilitação da Área para o Uso Declarado (residencial), junto ao Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente”.

Leonardo Rossmann

Oficial Substituto

Izabella C. L. Miranda

Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

Selo digital: 1236123311555A0051609823L

AV-6 / M-161.992 - ENQUADRAMENTO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA**Averbado em 22 de março de 2023 - Prenotação nº 516.098 de 09/03/2023**

Procede-se esta averbação para consignar que, conforme declaração apresentada pela Caixa Econômica Federal expedida em 09 de abril de 2021, arquivada na pasta sob nº 3.857, dos autos da incorporação imobiliária do Residencial Central Park, o empreendimento foi enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.

Leonardo Rossmann

Oficial Substituto

Izabella C. L. Miranda

Oficiala Substituta

Registro de Imóveis de São Vicente

Selo digital: 123612331156860051609823O

CONTINUA NO VERSO

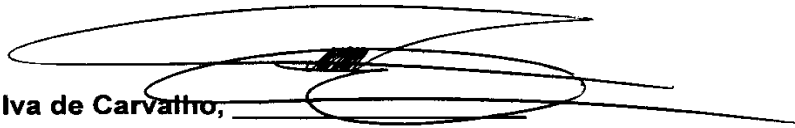
matrícula

161.992

ficha

02**Livro nº 2 - Registro Geral****AV-7 / M – 161.992- CANCELAMENTO****Averbado em 14 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.662 de 04/07/2023**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública na forma do art. 61, § 5º da Lei 4.380/64, sob nº 1.7877.0238661-3, firmado na cidade de Santos-SP, datado de 23 de Junho de 2023, procede-se esta averbação para consignar que a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA**, objeto do **R. 12 / M. 93.383**, tão somente com referência ao imóvel objeto desta matrícula, ficando por consequência, **CANCELADA a AV. 3**, desta matrícula.

**Nathan Constanca Silva de Carvalho,****Escrevente Autorizado****Selo digital: 123612331190110051966223D****R.8 / M-161.992 - VENDA E COMPRA****Registrado aos 14 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.662 de 04/07/2023**

Por Instrumento Particular referido na **Av.7**, a proprietária **MARCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, CNPJ nº 08.229.372/0001-04, anteriormente qualificada, **vendeu o imóvel**, objeto desta matrícula, a **ADELINO ROCHA DOS SANTOS**, brasileiro, proprietário de microempresa, CNH nº 00645380502-DETRAN/SP, CPF nº 277.599.508-02, e sua esposa **LUZIA CRISTINA RAMOS DOS SANTOS**, brasileira, vendedora, RG nº 409182643-SSP/SP, CPF nº 394.339.688-67, casados sob regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Vicente/SP, na Avenida Martins Fontes, nº 2511, pelo preço de **R\$ 248.000,00**, sendo **R\$ 24.800,00** referente aos recursos próprios, e **R\$ 223.200,00** referente ao financiamento concedido pela credora. Valor da aquisição do terreno: **R\$ 14.491,00. Valor Venal Proporcional: R\$ 6.625,06.**

**Nathan Constanca Silva de Carvalho,****Escrevente Autorizado****Selo digital: 1236123211901500519662237**

(CONTINUA NA FICHA 03)

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

matrícula
161.992

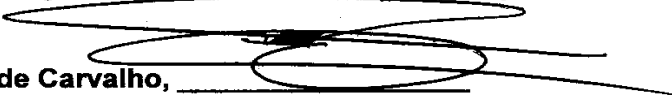
ficha
03

CNM: 123612.2.0161992.07
Livro nº 2 - Registro Geral

R-9 / M – 161.992 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 14 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.662 de 04/07/2023

Pelo Instrumento Particular referido na Av. 07, os adquirentes **ADELINO ROCHA DOS SANTOS**, e sua esposa **LUZIA CRISTINA RAMOS DOS SANTOS**, anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, na Setor Bancário Sul, LOTES 3/4, QUADRA 4, para garantia da dívida de **R\$ 223.200,00 (duzentos e vinte e três mil e duzentos reais)**, que será paga através de **391** prestações mensais e consecutivas, composta de amortização e juros, calculada pelo sistema de amortização **SAC**, incidindo taxa de juros nominal de **9.5598%** ao ano e efetiva de **9.9900%** ao ano, com encargo mensal inicial de **R\$ 2.442,08**, vencendo-se a primeira prestação em **22 de Julho de 2023**. Consta do título que nos termos dos arts. 22 e 23, da Lei Federal nº 9.514/97, os fiduciantes tornaram-se possuidores diretos 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. A fiduciante, enquanto adimplente, é assegurada 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\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais)**, 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 SBPE.**


Nathan Constanca Silva de Carvalho,

Escrevente Autorizado

Selo digital: 123612321190190051966223Z

AV-10 / M – 161.992- TRANSPORTE - TERMO DE REABILITAÇÃO

Averbado em 07 de janeiro de 2025 - Prenotação nº 537.403 de 19/12/2024

Procede-se esta averbação por transporte à vista da **AV. 145 / M. 93.383**, para consignar que pelo **Termo de Reabilitação para o Uso Declarado** de 12 de dezembro de 2024, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, o terreno onde foi incorporado o edifício **RESIDENCIAL CENTRAL PARK: 1) – foi reabilitado para o uso residencial; 2) – e foi estabelecida medida de controle institucional, por meio da restrição de uso das**

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

161.992

ficha

03

CNM: 123612.2.0161992.07

Livro nº 2 - Registro Geraláguas subterrâneas, por tempo indeterminado.

Leonardo Rossmann, _____

Oficial Substituto

Selo digital: 12361233116A870053740325F

AV-11 / M – 161.992- CONCLUSÃO DAS OBRAS**Averbado em 20 de outubro de 2025- Prenotação nº 546.040 de 25/09/2025**

Nos termos do instrumento particular de 24 de setembro de 2025, firmado em São Vicente/SP, instruído com carta de habite-se nº 352/2025, expedida em 09 de setembro de 2025, pela Prefeitura Municipal de São Vicente/SP, com fundamento, ainda, no artigo 237-A, da Lei 6.015/73, inserido pela Lei nº 14.382/22, procede-se esta averbação para consignar a **CONCLUSÃO DAS OBRAS E INSTITUIÇÃO EM CONDOMÍNIO DO "RESIDENCIAL CENTRAL PARK"**, que se encontra averbada sob nº 236 / M. 93.383 e cuja instituição e especificação em condomínio se encontra registrada sob nº 237 / M. 93.383. Com isso, fica cancelada a averbação nº 4, desta matrícula.

Leonardo Rossmann, _____

Oficial Substituto

Selo digital: 1236123311D7880054604025L

AV-12 / M – 161.992- EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**Averbado em 20 de outubro de 2025- Prenotação nº 546.040 de 25/09/2025**

Procede-se esta averbação para consignar que em virtude da conclusão do empreendimento denominado **RESIDENCIAL CENTRAL PARK**, foi **CANCELADO** o **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** conforme se verifica da AV. 457 / M. 93.383, de 20 de outubro de 2025, ficando, por consequência, **CANCELADA** a AV. 2, desta matrícula.

Leonardo Rossmann, _____

Oficial Substituto

Selo digital: 1236123311D8B30054604025Q

CONTINUA NA FICHA Nº 4

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

CNM: 123612.2.0161992.07

Livro nº 2 - Registro Geral

matrícula

161.992

ficha

04

AV-13 / M – 161.992- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 16 de julho de 2026 - Prenotação nº 550.511 de 02/03/2026

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 nº 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\$ 258.398,47. Valor venal: R\$ 136.200,10.**

Lorena Stela Almeida Querendo Ferreira, 

Escrevente Autorizada

Selo digital: 12361233113AB50055051126L

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

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

161.992



Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

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



Protocolo nº 550511

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. 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 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
202604.1614.04631067-IA-399

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.

São Vicente, 16 de julho de 2026.

Diovana Alexandra Dos Santos Rios, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Selo Digital: 1236123C31E07E0055051126W

