IMÓVEL: – CASA Nº 02 (DOIS) SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO E SUPERIOR DO EMPREENDIMENTO LOCALIZADO NA RUA SARGENTO DIONÍZIO RIBEIRO, Nº 35, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP, contendo no pavimento térreo duas áreas de serviço e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior é composto por área descoberta, área coberta, sala de estar e jantar, três suítes, closet e uma cozinha; possui área privativa de 109,60 m2, área de uso comum de 7,35 m2, área construída total de 116,95 m2, área de terreno de uso exclusivo de 61,55 m2, área de uso comum do terreno total de 65,55 m2 e área de terreno total de 127,10 m2, com coeficiente de proporcionalidade de 50,84% do terreno; confronta, de quem da rua olha para o imóvel, pela frente com vistas aérea para a área de recuo frontal; do lado direito com o lote nº 11 e parte do recuo lateral direito do empreendimento, do lado esquerdo com as escadarias de acesso ao pavimento superior e parte do recuo lateral esquerdo do empreendimento, e nos fundos com vistas aérea para o recuo dos fundos do empreendimento. *Esta unidade tem direito à utilização de duas vagas de garagem das quatro situadas na garagem coletiva localizada no recuo frontal do empreendimento a ser utilizada por ordem de chegada, de forma indeterminada, sem auxílio de manobrista.*

INSCRIÇÃO CADASTRAL: – 71-06282-1139-00035-002.

PROPRIETÁRIA: – **SILVANA CÂNDIDO**, professora aposentada, RG nº 12.965.973-SSP-SP, CPF nº 008.053.478-36, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, *conforme escritura de pacto antenupcial de 29 de novembro de 2007, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de São Vicente/SP, livro 875, fls. 166, registrado sob nº 3.327 no Livro 3 – Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis,* com **MANOEL DANTAS DOS SANTOS**, mestre de obras aposentado, RG nº 11.246.108-SSP-SP, CPF nº 728.431.288-20, brasileiros, com domicílio e residência em São Vicente/SP, na Avenida Central, nº 205, casa 2, Parque Continental,

REGISTRO ANTERIOR: – R. 8 / M. 144.646 (especificação condominial), de 26 de setembro de 2024, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, 26 de setembro de 2024

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto

Selo digital: 123612311144AE00533729243

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7AFEF2F2-2E38-4CBB-8250-338A0CACC820

CNM: 123612.2.0165502.50

matrícula **165.502** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

AV-1 / M – 165.502- ABERTURA

Averbado em 26 de setembro de 2024 - Prenotação nº 533.729 de 03/09/2024

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular de 02 de setembro de 2024, firmado na cidade de São Vicente/SP, para constar que a proprietária **SILVANA CÂNDIDO** casada com **MANOEL DANTAS DOS SANTOS**, ambos anteriormente qualificados, **autorizou a abertura desta matrícula**.

Leonardo Rossmann, _____
Oficial Substituto
Selo digital: 123612331144B00053372924Q

R-2 / M – 165.502 - VENDA E COMPRA

Registrado em 30 de junho de 2025 - Prenotação nº 542.847 de 17/06/2025

Pelo instrumento particular n° 0010522378, com eficácia de escritura pública - Leis n°s 4.380/64 e 5.049/66, firmado em São Paulo/SP, aos 17 de junho de 2025, a proprietária **SILVANA CANDIDO**, RG nº 12.965.973-3-SSP/SP, casada sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob n° 3.327 no Livro 3-Regitro Auxiliar desta Serventia, com **MANOEL DANTAS DOS SANTOS**, RG nº 11.246.108-6-SSP/SP, com domicílio e residência em São Vicente/SP, na Rua Sargento Dionisio Ribeiro, n° 35, casa 1, Samarita, anteriormente qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R$ 429.000,00**, a **ANDERSON DE OLIVEIRA MENDES**, brasileiro, empresário, RG nº 5082976852-SSP/RS, CPF nº 002.659.620-21, e sua mulher **CAMILA FERREIRA BORGES MENDES**, brasileira, professora, RG nº 1068471133-SSP/RS, CPF nº 816.559.830-91, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com domicílio e residência em Ribeirão Preto/SP, na Rua Niterói, n° 551, apto. 15, torre 2, Parque Industrial Lagoinha. **Recursos financiados: R$ 276.000,00. Recursos próprios: R$ 153.000,00. Valor venal: R$ 158.297,36.**

Stefany de Tunes Santos Miranda, _____
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123211A69700542847253

(CONTINUA NA FICHA 02)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7AFEF2F2-2E38-4CBB-8250-338A0CACC820

R-3 / M – 165.502 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 30 de junho de 2025 - Prenotação nº 542.847 de 17/06/2025

Pelo instrumento particular referido no **R. 2**, os adquirentes **ANDERSON DE OLIVEIRA MENDES** e sua mulher **CAMILA FERREIRA BORGES MENDES**, anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, representado por *Jacqueline Ruas Milton Coppe, CPF nº 350.950.528-06* e *Giovanna Camacho Lopes, CPF nº 228.595.258-90*, para garantia da dívida de **R$ 276.000,00**, que será paga através de **420** prestações mensais e consecutivas, composta de amortização e juros, calculada pelo **sistema de amortização - SAC**, incidindo taxa de juros nominal de *12,5432%* ao ano e efetiva de *13,2900%* ao ano, com encargo mensal inicial de **R$ 3.694,46**, vencendo-se a primeira prestação em 17 de julho de 2025. Consta do título que, nos termos dos arts. 22 e 23, da Lei nº 9.514/97, os fiduciantes tornaram-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida; aos fiduciantes, enquanto adimplentes, é assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco, e com as demais condições constantes do contrato. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R$ 345.000,00**, 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. *Os devedores se constituíram procuradores mútuos.* O financiamento foi enquadrado no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário - **SFI**.

Stefany de Tunes Santos Miranda, _____
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123211A69800542847251

AV-4 / M – 165.502- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 19 de maio de 2026 - Prenotação nº 547.082 de 29/10/2025

A requerimento do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, 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

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7AFEF2F2-2E38-4CBB-8250-338A0CACC820

nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, Vila Nova Conceição. 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$ 345.000,00. Valor venal: R$ 166.419,22.**

Lorena Stela Almeida Querendo Ferreira,

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123311215A0054708226W

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7AFEF2F2-2E38-4CBB-8250-338A0CACC820

165.502

Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente
Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

+547082+

Protocolo nº 547082

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: 90.400.888/0001-42 - Ordem(ns): 202510.1712.04326059-IA-396

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, 19 de maio de 2026.

Flavia Alves de Vasconcellos Moura, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

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

Selo Digital: 1236123C31CCC80054708226D

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7AFEF2F2-2E38-4CBB-8250-338A0CACC820

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7AFEF2F2-2E38-4CBB-8250-338A0CACC820