matrícula **165.407** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: – APARTAMENTO Nº 09 (NOVE) LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAUI", SITUADO NA RUA GENERAL ETCHEGOYEN, Nº 64, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP, possui a área privativa de 45,24 m2, área de vaga de garagem de 6,294 m2, área de uso comum de 7,18 m2, área real total de 58,721 m2, área de terreno de uso exclusivo de 14,680 m2, área de terreno de uso comum de 9,790 m2, área de terreno total de 24,470 m2, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns o coeficiente de proporcionalidade de 4,895%. Composto de sala, circulação, 02 dormitórios, cozinha, área de serviço, e banheiro. Tem entrada pela área de recuo lateral direita do prédio. Confronta de quem da Rua olha para o prédio, pela frente em linhas quebradas com o apartamento 8 e o hall de circulação do pavimento, do lado direito, com a área de recuo lateral direita do prédio, do lado esquerdo com o apartamento 8, e nos fundos, confronta com a área de recuo do prédio. *Este apartamento tem direito ao uso de uma vaga de estacionamento de carro de porte médio ou de motocicleta, nos espaços próprios, no pavimento térreo, em lugar indeterminado, respeitando a capacidade de cada tipo de veículo, por ordem de chegada, sem auxílio de manobrista.*

INSCRIÇÃO CADASTRAL: – 31-00193-0364-00064-000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: – **J & PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** CNPJ nº 33.865.063/0001-60, com sede em Santos/SP, na Avenida Ana Costa, nº 146, conjunto nº 1.807, Vila Mathias.

REGISTRO ANTERIOR: – **R. 16 / M. 138.052** (instituição em condomínio), de **15 de agosto de 2024**, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, 15 de agosto de 2024

Leonardo Rossmann, _____
Oficial Substituto
Selo digital: 1236123111359A0053233124Z

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1822F3CB-9A8F-4BE1-9E14-87F519E0D6B7

CNM: 123612.2.0165407.44

matrícula **165.407** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

AV-1 / M – 165.407- ABERTURA

Averbado em 15 de agosto de 2024 - Prenotação nº 532.331 de 29/07/2024

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular de 02 de julho de 2024, firmado na cidade de São Vicente/SP, para constar que a proprietária **J & PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** anteriormente qualificada, representada por seu sócio Alessandro Origuela do Prado, RG nº 136188886-SSP-SP, CPF nº 197.487.638-11, **autorizou a abertura desta matrícula.** ***Consta da documentação que o empreendimento em questão foi declarado e enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos do artigo 42, da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.***

Leonardo Rossmann, _____

Oficial Substituto

Selo digital: 123612331135AF00533233124K

AV-2 / M – 165.407 - CADASTRO MUNICIPAL

Averbado em 26 de fevereiro de 2025 - Prenotação nº 538.804 de 10/02/2025

Procede-se esta averbação para consignar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Vicente sob nº **31-00193-0364-00064-009**.

Caique Noah Xavier Gaspar Cruz, _____

Escrevente Autorizado

Selo digital: 12361233117CA60053880425Z

R-3 / M – 165.407 - VENDA E COMPRA

Registrado em 26 de fevereiro de 2025 - Prenotação nº 538.804 de 10/02/2025

Pelo instrumento particular de 21 de janeiro de 2025, firmado na cidade de São Vicente/SP, sob o nº 8.4444.3662639-0, a proprietária **J & PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente qualificada, *representada por Alessandro Origuela do Prado*, CPF nº 197.487.638-11, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R$ 310.000,00**, a **DAVID ALMEIDA ASSUMÇÃO**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, RG nº 553320786-SSP-SP, CPF nº 540.524.848-78, com domicílio e residência em Itanhaém/SP, na Rua Dom Sebastião Leme, nº 599, Jardim Ivoty. **Recursos financiados: R$ 248.000,00. Recursos próprios: R$ 62.000,00. Valor venal: R$ 99.430,**

(CONTINUA NA FICHA 02)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1822F3CB-9A8F-4BE1-9E14-87F519E0D6B7

76.

Caique Noah Xavier Gaspar Cruz, _____

Escrevente Autorizado

Selo digital: 12361232117CA80053880425X

R-4 / M – 165.407 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 26 de fevereiro de 2025 - Prenotação nº 538.804 de 10/02/2025

Pelo instrumento particular referido no **R. 3**, o adquirente **DAVID ALMEIDA ASSUMÇÃO**, anteriormente qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia da dívida de **R$ 248.000,00**, que será paga através de **420** prestações mensais e consecutivas, composta de amortização e juros, calculada pelo **sistema de amortização PRICE**, incidindo taxa de juros contratada nominal de *8.1600%* ao ano e efetiva de *8.4722%* ao ano, com encargo mensal inicial de **R$ 1.877,51**, vencendo-se a primeira prestação em 24 de fevereiro de 2025. Nos termos dos artigos 22 e 23 da Lei nº 9.514/1997, o fiduciante tornou-se possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, não podendo, em razão do pacto, sem o consentimento da fiduciária, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida; ao fiduciante, enquanto adimplente, 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 9.514/1997, o imóvel é avaliado em **R$ 310.000,00**, sujeito a atualização monetária. Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Origem dos recursos: FGTS**.

Caique Noah Xavier Gaspar Cruz, _____

Escrevente Autorizado

Selo digital: 12361232117CAF0053880425J

AV-5 / M – 165.407- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 09 de outubro de 2026 - Prenotação nº 547.994 de 28/11/2025

A requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** adiante qualificado,

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1822F3CB-9A8F-4BE1-9E14-87F519E0D6B7

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$ 319.247,88. Valor venal: R$ 104.531,56.**

Jheniffer Matos Santos, _____

Escrevente Autorizada

Selo digital: 12361233115B9F00547994268

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1822F3CB-9A8F-4BE1-9E14-87F519E0D6B7

165.407

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

Ana Paula Goyos Browne - Oficiala Interina

+547994+

Protocolo nº 547994

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 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, 13 de outubro 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: 1236123C31FF480054799426P

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1822F3CB-9A8F-4BE1-9E14-87F519E0D6B7

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1822F3CB-9A8F-4BE1-9E14-87F519E0D6B7