

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

11.101

FICHA

01

Mongaguá, 10 de maio de 2013

LOCALIZAÇÃO: RUA MARCELO BATISTA nº.157 - Parte do Lote nº.19 (dezenove) - Quadra nº.28 (vinte e oito) - BALNEÁRIO ITAÓCA, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL sob nº.157, com a área construída de 59,30m², e seu respectivo terreno formado por parte do Lote nº.19 (dezenove), da Quadra nº.28 (vinte e oito), do BALNEÁRIO ITAÓCA, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 5,075 metros de frente para a Rua Marcelo Batista; 24,75 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com parte do mesmo lote 19; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 20 e 5,00 metros nos fundos confrontando com parte do lote 15, encerrando a área de 125,00m².

PROPRIETÁRIOS: SEBASTIÃO GONÇALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, aposentado, portador da CIRG nº.9.318.388 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.098.063.008-82, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA MADALENA GONÇALVES**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº.14.862.224 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.122.877.798-50, residentes e domiciliados na Rua João Gabriel Mendes, 1.184, Jardim Maria do Carmo, Sorocaba-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 (27/10/1994) da Matrícula nº.177.092 do Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.

CADASTRO MUNICIPAL: 34.0028.019.00 O OFICIAL: 

R.01/11.101 - VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/66, firmado em São Paulo-SP., aos 03 de maio de 2013, os proprietários **SEBASTIÃO GONÇALVES DO NASCIMENTO** e sua esposa **MARIA MADALENA GONÇALVES**, já qualificados, venderam o imóvel à **VALDIR FERNANDES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, portador da CIRG. nº.257917287 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.110.172.058-17, residente e domiciliado na Rua Marcelo Batista, nº.157, Balneário Itaóca, Mongaguá-SP.; pelo valor de **R\$.148.500,00**, pagos da seguinte forma: Recursos da conta vinculada de FGTS: **R\$.50.096,30** e Financiamento concedido pela CEF: **R\$.98.403,70**, constante do registro seguinte. (Prenotação nº.19.748 em 07/05/2013). Mongaguá, 10 de maio de

Continua no verso.

Protocolo: 140.996 / Certidão expedida em 29/05/2026

Continua na ficha 01 V

MATRÍCULA
11.101

FICHA
01
VERSO

2013. O OFICIAL: Luiz Gustavo Montemór (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.02/11.101 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular mencionado no R.01, o proprietário **VALDIR FERNANDES DOS SANTOS**, na qualidade de devedor fiduciante, transferiu 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 de **R\$.98.403,70**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **300** parcelas mensais de amortização, pelo Sistema **SAC**, com juros à taxa anual nominal de **8,5101%** e efetiva de **8,8500%** (Os devedores fizeram a opção pela **Taxa de Juros Reduzida** cientes de que somente serão mantidos estes juros enquanto cumpridas determinadas condições do contrato: taxa de juros nominal reduzida de **7,5343%** ao ano e efetiva reduzida de **7,8000%** ao ano), com encargo mensal total inicial de **R\$.1.087,51**, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, 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, Artº 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em **60** (sessenta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24 inciso VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$.148.500,00**. (Prenotação nº.19.748 em 07/05/2013). Mongaguá, 10 de maio de 2013. O OFICIAL: Luiz Gustavo Montemór (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Av.03/11.101 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário passado em São Paulo-SP., aos 03 de maio de 2013, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, na qualidade de **credora** de **VALDIR FERNANDES DOS SANTOS**, já qualificado, **EMITIU**, nos termos da Lei Federal nº.10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário **integral e cartular** nº.**1.4444.0278530-7**, série **0513**, no valor de **R\$.98.403,70**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do **R.02** desta matrícula, com prazo de amortização de **300** meses, comparecendo como instituição custodiante a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada. (Prenotação nº.19.748 em 07/05/2013). Mongaguá, 10 de maio de 2013. O OFICIAL: Luiz Gustavo Montemór (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Continua na ficha 02

CNM:144006.2.0011101-66

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

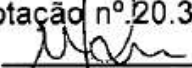
11.101

FICHA

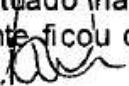
02

Mongaguá, 26 de junho de 2013

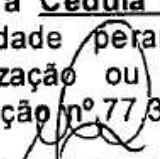
Av.04/11.101 - AMPLIAÇÃO DO PRÉDIO

Por requerimento formulado nesta cidade aos 25 de junho de 2013, procede-se a presente averbação para ficar constando que o **PRÉDIO RESIDENCIAL** mencionado nesta matrícula, foi **AMPLIADO** em **47,70m²**, possuindo atualmente a área total construída de **107,00m²**, da Rua Marcelo Batista nº.107, conforme se comprova pelos Alvarás de Habitabilidade nºs.303/2004 e 14/2012 e pela Certidão Negativa de Débitos do INSS nº.000322013-21033659, arquivada nesta Serventia, na pasta nº.04, fls.418. (Prenotação nº.20.321 em 25/06/2013). Mongaguá, 26 de junho de 2013. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Av.05/11.101 - RETIFICAÇÃO (erro evidente)

A vista novamente dos documentos apresentados na Av.04, devidamente digitalizados nesta Serventia, procede-se a averbação de ofício nos termos do artigo 213, I, "a" da Lei nº.6.015/73, para constar que o **PRÉDIO RESIDENCIAL** com 107,00m², situado na RUA MARCELO BATISTA, possui o **nº.157** e não como erroneamente ficou constando da Av.04. Mongaguá, 13 de novembro de 2017. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Av.06/11.101 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por Requerimento formulado em Florianópolis-SC, aos 29/04/2026, apresentado via "intimações" (Protocolo IN01505142C), instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida ao devedor **VALDIR FERNANDES DOS SANTOS**, no setor de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, junto ao protocolo nº.11.779 (TD); sendo a notificação realizada por solicitação deste Oficial de Registro de Imóveis, sem que o mesmo tenha sido localizado; e b) as publicações de editais no "Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis" (DSREI), através da plataforma www.registroidemoveis.org.br/editais-online, nos dias 09/03/2026, 10/03/2026 e 11/03/2026, sem que o devedor tenha 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, que autorizou o cancelamento da Av.03 relativa a Cédula de Crédito Imobiliário, declarando sob pena de responsabilidade perante terceiros, que a aludida CCI não foi objeto de comercialização ou de transferência a terceiros; pelo valor de R\$.167.448,58. (Prenotação nº.77.386 em 11/12/2025). Mongaguá, 27 de maio de 2026. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Continua no verso.

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº **11101** 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, **29 de maio de 2026**, 14:16:59 (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 140.996 de 29/05/2026 . 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> - Nº Selo: 1440063C3007738630TY4C267



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 44K7Y-RE4SH-FN6XR-5XVAH

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/44K7Y-RE4SH-FN6XR-5XVAH>

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

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