

CNM: 123612.2.0157621-25

**WALTER MULLER JUNIOR**  
OFICIAL DESIGNADO

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

matrícula  
**157621**

ficha  
**01**

**Livro nº 2 - Registro Geral**

**IMÓVEL:-** O APARTAMENTO Nº 25, localizado no 1º andar-tipo ou 2º pavimento do bloco "A" ou TORRE IPÊ, integrante do condomínio RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL, em fase de construção, situado na Avenida Juiz de Fora, nº 328 e 346, no Jardim Independência, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 48,86 m²., área comum de 33,752 m²., perfazendo a área total construída de 82,612 m²., correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,7628% ou 10,602 avos na totalidade do terreno.

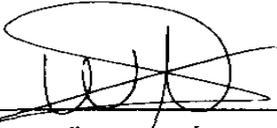
**INSCRIÇÃO CADASTRAL:-** 33-04012-2007-0328-025.

**PROPRIETÁRIA:-** RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede em Santos/SP., na Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 224, loja 4, José Menino, inscrita no CNPJ sob nº 27.306.418/0001-88.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R. 5/153.366, de 14 de junho de 2017, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, em 15 de outubro de 2019.

O OFICIAL DESIGNADO,

  
WALTER MÜLLER JÚNIOR

R. 1, em 15 de outubro de 2019.

Por instrumento particular datado de 20 de setembro de 2019, na forma da Lei 4.380/64 e 11.977/09, a proprietária RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.306.418/0001-88, representada por André Luiz Bertolo Vieira, CPF/MF sob nº 171.955.298-35, e Dilermando Mendes Galdino, RG. 12.349.298-1-SSP/SP e CPF/MF sob nº 231.238.346-20, correspondente ao imóvel desta ficha, por venda feita, a ROSANA MACEDO DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, contadora, RG. 28.446.823-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 312.512.158-23, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Eronildes Menezes Pimentel, nº 209, bairro Catiapoã, pelo valor de R\$230.000,00.

O OFICIAL DESIGNADO,

  
WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 480.698

=CONTINUA NO VERSO=

M. 153.366 - Af. 25

matricula

**157621**

ficha

**01****Livro nº 2 - Registro Geral**

R. 2, em 15 de outubro de 2019.

Por instrumento particular referido no R. 1, a adquirente ROSANA MACEDO DOS SANTOS, já qualificada, *alienaram o imóvel*, objeto desta ficha, e *todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL*, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, representada por *Ana Carolina Pereira Buciano*, CPF/MF sob nº 224.342.648-08, para garantia da dívida de R\$184.000,00, destinada à aquisição da fração ideal do terreno e à construção da respectiva unidade do empreendimento denominado RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL, dívida esta que, corrigida monetariamente, será amortizada por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização PRICE e reajustáveis na forma estabelecida no título, nelas incluídos juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, e demais encargos e acessórios contratuais, sendo que a primeira prestação, no valor de R\$8,4722 tem vencimento previsto para 23 de setembro de 2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, constando do título pena de multa e outras condições. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$230.000,00, sujeito a atualização monetária. Consta do título como incorporadora, ANDRÉ LUIS BERTOLDO VIEIRA INCORPORADORA – EIRELI, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.455.308/0001-92, representada por *André Luís Bertoldo Vieira*. Compareceu na qualidade de construtora, fiadora e organizadora, RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL SPE LTDA., já qualificada.

O OFICIAL DESIGNADO,

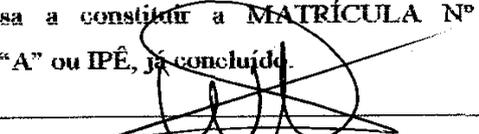
  
**WALTER MÜLLER JÚNIOR**

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 480.698

Av. 3, em 24 de outubro de 2019.

Tendo sido averbada a construção do Condomínio RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL, composto pelos blocos IPÊ e ORQUÍDEA, e tendo sido instituído o respectivo condomínio, conforme Av. 186 e R. 187/153.366, esta ficha passa a constituir a MATRÍCULA Nº 157.621, referindo-se ao APARTAMENTO Nº 25 do bloco "A" ou IPÊ, já concluído.

O OFICIAL DESIGNADO,

  
**WALTER MÜLLER JÚNIOR**

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 480.998

**CONTINUA NA FICHA Nº 2**

Código do CNS nº 12.361-2  
Registro de Imóveis de São Vicente  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CNM: 123612.2.0157621.25

matrícula  
**157.621**

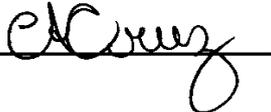
ficha  
**02**

**Livro nº 2 - Registro Geral**

**AV-4 / M - 157.621- CONSOLIDAÇÃO**

**Averbado em 30 de junho de 2025 - Prenotação nº 532.603 de 02/08/2024**

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 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\$ 241.170,26. Valor venal: R\$ 193.667,14.**

Ana Carolina Rodrigues da Cruz, 

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123311A6560053260325P

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

**\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\***

# 157.621



## Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

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

*Caleb Matheus de Ribeiro Miranda*

# +532603+

## Protocolo nº 532603

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

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. **CERTIFICO ainda, que em 18/06/2025, foi prenotado sob nº 542894 (Mandado Eletrônico) com prioridade por 20 dias úteis, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art.186 c/c 205 da Lei 6.015/73).**

São Vicente, 02 de julho de 2025.

Ana Carolina Rodrigues da Cruz, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

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

Selo Digital: 1236123C31660C00532603252

