REGISTRO DE IMÓVEIS

J - 1 REGISTRO GERAL

1 2 6

LIVRO N.º 2 .....

MATRÍCULA N.º 10.056 DATA 20 fevereiro 2017

IMÓVEL:

UM APARTAMENTO SOB O N °40, situado no quarto pavimento, contendo o apartamento sala e cozinha integrados sem parede de divisa entre os mencionados ambientes; quarto; banheiro e varanda gourmet, com área privativa total de 45,70 m², área de uso comum de divisão proporcional de 28,18 m² (26,23m² coberta e 1,95 m² descoberta) , totalizando a área construida total de 71,93 m² e Área real total de 73,88 m², correspondente a fração ideal no todo do terreno de 1,848 %. Confrontação: o referido apartamento encontra-se disposta com frente para Avenida Canção Nova, de quem da avenida olha o edifício, posicionando-se ao lado esquerdo do mesmo. Considerando a frente do apartamento confrontante com a Avenida Canção Nova e hall de entrada do residencial; lateral direita confrontando com os apartamentos de finais "1" (nº 41), lateral esquerda com espaço vazio do condomínio vista da garagem e fundos com o área de circulação dos elevadores. Edificado no terreno de formato irregular, desmembrado de área maior (terreno constante da Matricula 8211), com a devida autorização da Prefeitura Municipal desta cidade, com benfeitorias, como calçadas, rua com bloquete de concreto, contendo guias sarjetas, localizado na quadra formada pela Avenida Canção Nova, entrada do condominio Jardim Nova Cachoeira, na parte de trás confronta com a adutora da SABESP e muro do Condominio Jardim Nova Cachoeira, fechando-se com a entrada do Santuário do Pai das Misericórdias Canção Nova, com a descrição que segue: partindo do ponto de referencia N segue com azimute de 148°35'22" uma extensão de 53,52 metros confrontando com a faixa da adutora da SABESP ate o vértice N.1. Este ponto N.1 será um inicio da descrição a ser desmembrada. Iniciando-se do vértice N.1. segue com azimute 148°35'22" uma extensão de 6,76 metros ate o vértice 35, deste ponto segue com azimute de 175°05'27" uma extensão de 18,30 metros ate o vértice P confrontando com a faixa adutora da SABESP do vértice N.1 ate o vértice P, deste ponto deflete a direita com azimute de 267°33'25" e extensão de 34,32 metros confrontando com terreno da área 4 de Roberta de Martino Villela ate o vértice O, deste ponto deflete a direita e segue em curva com raio de 35,00metros e desenvolvimento de 23,13 metros com azimute de 37°57'50" (angulo central) ate o vértice 55, deste ponto segue com azimute de 309°46'07" extensão de 5,82 metros ate o vértice 55.1, deste ponto deflete a direita com azimute de 237°23'36" e segue uma reta com extensão de 40,97 metros ate o vértice N.1 confrontando com a área remanescente da mesma proprietária ate o ponto de inicio da presente descrição da área desmembrada e ponto de partida desta descrição, encerrando um polígono com a área total de 1.086,18m2 (um mil e oitenta e seis metros e dezoito centímetros quadrados). Inscrição Municipal n. 02.159.0295.014. PROPRIETARIOS: CLAVEL INCORPORADORA LTDA pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Guaratinguetá SP, Av Juscelino Kubitscheck n. 580 sala 22 B Campo do Galvão Guaratinguetá SP. inscrita no CNPJ sob n. 18.843.166/0001 35 TITULO AQUISITIVO: R2 Mat. 9458 em data de 03 de outubro de 2.014. Oficial. (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto).

Escr 9,38 Est 2,67 Cart 1.37 RC 0,49 TJ 0,64 MP 0,45 ISS 0,19

R1 Cachoeira Paulista 07 de maio de 2.018. TRANSMITENTE- CLAVEL INCORPORADORA LTDA, sociedade. empresaria limitada, com sede em Guaratingueta SP, inscrita no CNPJ sob n. 18.843.166 0001 35 e com seu contrato social alterado e consolidado registrado na JUCESP sob n. 225.227/14-9 em 09.06.2014, no ato representado por sua bastante procuradora Dra Carolina Simone Vaz, brasileira, solteira, maior, advogada, residente em Guaratingueta SP, RG 47.137.598-6 e CIC n. 393235158 41, consoante os termos da procuracao lavrada no 1º Serviço Notarial desta comarca, Livro 0264 paginas 41 usque 44 Ato n. 424, em 28.10.2014. ADQUIRENTE- MARISTELA PFEIFER, brasileira, casada sob o regime da comunhao universal de bens, posteriormente a Lei 6515/77, com Walter Emidio da Silva, ela advogada e ele Juiz de Direito, residentes em Aparecida SP, RG SSP SP ns. 11.044.590-9 e 5.316.285-7 e CIC ns. 007 056 498 14 e 897 517 018 72. TITULO Compra e venda. FORMA DO TITULO Escritura publica lavrada aos 03 de maio de 2.018 nas Notas da Tabelia Jurinda Alves Cápucho do 1. Serviço Notarial desta comarca. VALOR R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) sendo o valor venal atual de R$ 55.937,28 (cinquenta e cinco mil e novecentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos). Apresentado por ocasiao da lavratura da escritura Certidao Negativa de Debitos Relativos a Tributos Federais e a Divida Ativa da Uniao valida ate 09.07.2018, com Pelacao a outorgante. Consulta Negativa junto a Central Nacional de Indisponibilidade. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)

Escr 938,39 Est 266,70 Cart 182,54 RC 49,39 TJ 64,40 MP 45,04 ISS 19,15

continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 .....

R2 Mat.10.056 Cachoeira Paulista, 01 de setembro de 2.022. TRANSMITENTES: MARISTELA PFEIFER, empresária e seu marido DR. WALTER EMÍDIO DA SILVA, Juiz de Direito, brasileiros, casados, sob o regime da comunhão universal de bens, posteriormente à Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na cidade de Aparecida, deste Estado, na Rua Benjamin Arantes, nº 260 – Jardim Paraíba, portadores, respectivamente, das Carteiras de Identidade R.G. nºs 11.044.590-9-S.S.P.-SP e 5.316.285-7-S.S.P.-SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 007.056.498/14 e 897.517.018/72. ADQUIRENTE: "S J SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA." - pessoa jurídica, com sede e foro jurídico na cidade de Aparecida, deste Estado, na Rua Licurgo Santos, nº 39 – Centro, CEP: 12570-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ - sob nº 30.269.376/0001-67, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Jucesp, NIRE 35.602.026.139, em data de 19 de abril de 2018, representada, neste ato, nos termos da Cláusula Sexta, Administração da Sociedade, pelo sócio Thomas Vieira Teixeira Pinto, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na cidade de Tremembé, deste Estado, na Travessa Sibipiruna, nº 40, Condomínio Vale do Sol, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 46.830.629-8-S.S.P.-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 356.822.388/00. TÍTULO- Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada aos 25 de agosto de 2.020, nas notas da Tabeliã Jurinda Alves Capucho do 1º. Serviço Notarial desta cidade e comarca. VALOR: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo o valor venal atual de R$ 69.758,76 (sessenta e nove mil e setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e seis centavos). ITBI pago em 18/07/2022 no valor de R$ 4.432,99. Consulta Negativa junto a Central de Indisponibilidade, nesta data. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto) Escr 959,91 Est 272,82 Sec Faz 186,73 RC 50,52 TJ 65,88 MP 46,08 ISS 19,59. Selo digital: 1211943210000002923922W

R3 Mat.10.056 Cachoeira Paulista, 29 de agosto de 2.023. TRANSMITENTE: SJ SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LIMITADA, com sede na cidade de Aparecida/SP, na Rua Licurgo Santos, 39, centro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 30.269.376/0001-67, com seu contrato constitutivo registrado na JUCESP sob nº 35231016459 (NIRE), representada, conforme cláusula 6ª do referido contrato, por seu sócio, THOMAS VIEIRA TEIXEIRA PINTO, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 46.830.629-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 356.822.388-00. ADQUIRENTE: FRANCISCO SANTANA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CNH nº 04209837697 DETRAN-SP, onde consta o RG nº 37.754.487 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 392.318.794-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Eduardo José Pereira, 189, apartamento 6, Jardim Eulália, Taubaté/SP. TÍTULO- Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada aos 23 de agosto de 2023, no 2º Tabelião de Notas de Taubaté/SP. VALOR: R$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), sendo o valor venal de R$ 77.181,09 (setenta e sete mil, cento e oitenta e um reais e nove centavos). ITBI pago em 23/08/2023 no valor de R$ 5.100,00. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 05/05/203, válida até 01/11/2023. Consulta Negativa junto a Central de Indisponibilidade, nesta data. Oficial. (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto) Escr 1.473,41 Est 418,76 Sec Faz 286,62 RC 77,55 TJ 101,12 MP 70,72 ISS 30,07. Selo digital: 1211943210000000003638923N

R4 Mat.10.056 Cachoeira Paulista, 18 de outubro de 2.023. TRANSMITENTE: FRANCISCO SANTANA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG nº 37.754.487-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 392.318.794-72, residente e domiciliado NA Avenida Carlos Pedroso da Silveira, nº 89, Piracangagua, Taubaté/SP, representado por seu procurador: Gabriel Anderson Ferreira Cipolli de Oliveira, brasileiro, solteiro, assessor, RG nº 44.924.787 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 370.479.758-88, nos termos da procuração lavrada em 15/09/2023, no Livro nº 746, fls. 054/056, no Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Quiririm, Taubaté/SP. ADQUIRENTE: JOÃO BATISTA RAMOS, brasileiro, servidor público, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do RG nº 15.856.365-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 060.268.308-47, residente e domiciliado na Rua Cel Pires Barbosa, nº 818, Cpo Galvão, Guaratinguetá/SP. TÍTULO e FORMA DO TÍTULO- INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA-FINANCIAMENTO nº 0010395658- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL GARANTIA DE BEM IMÓVEL, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, nos termos das Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 e Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datada em 13 de outubro de 2.023, assinado pelas partes e testemunhas. VALOR TOTAL: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), pagos da seguinte forma: RECURSOS PRÓPRIOS: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais). RECURSOS DO FINANCIAMENTO: R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). Valor Venal R$ 77.181,09 (setenta e sete mil, cento e oitenta e um reais e nove centavos). Apresentado comprovantes de ITBI pago em 17/10/2023 no valor de R$ 6.440,00. Tudo conforme documentos arquivados nesta Serventia. Consulta Negativa junto a Central de Indisponibilidade, nesta data. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto) Escr 1.777,04 Est 505,05 Sec Faz 345,68 RC 93,53 TJ 121,96 MP 85,30 ISS 36,27. Selo Digital: 1211943210000000037622230

continua Livro
2B 2
fl. 019

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9.

CNM 121194.2.0010056-57

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 B-2

MATRÍCULA N.º 10056(continuação) DATA 18 de outubro 2023

IMÓVEL:

R5 Cachoeira Paulista, 18 de outubro de 2.023. DEVEDOR FIDUCIANTE: JOÃO BATISTA RAMOS, já qualificado acima. CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO SANTANDER BRASIL SA. com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema de Habitação, neste ato representado, na forma do estatuto social e procuração lavrada na data de 16/01/2023, fls. 11 do livro nº 11.428, do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por seus representantes legais no final assinados e identificados, por Ana Claudia de Oliveira, brasileira, casada, RG nº 46747266-X e CPF/MF nº 382.573.088-38 e Mariana Lima de Souza Ferreira, brasileira, casada, RG nº 435080672 e do CPF/MF nº 369.050.438-42. TÍTULO E FORMA DO TÍTULO- INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA-FINANCIAMENTO n.º 0010395658- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL GARANTIA DE BEM IMÓVEL, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, nos termos das Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 e Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datada em 13 de outubro de 2.023, assinado pelas partes e testemunhas. VALOR DO FINANCIAMENTO: R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais): CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Taxa EFETIVA de juros anual: 12,4900%. Taxa NOMINAL de juros anual: 11,8273%. Taxa EFETIVA de juros mensal: 0,9856%. Taxa NOMINAL de juros mensal: 0,9856%. TAXA DE JUROS BONIFICADA: Taxa EFETIVA de juros anual: 11,5900%. Taxa NOMINAL de juros anual: 11,0164%. Taxa EFETIVA de juros mensal: 0,9180%. Taxa NOMINAL de juros mensal: 0,9180%. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 267 (duzentos e sessenta e sete) meses. DATA DE VENCIMENTO DO 1º PRESTAÇÃO: 13/11/2023. CUSTO EFETIVO TOTAL-CET (anual): 14,84%. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. ENQUADRAMENTO: SFH. Data de Vencimento do Financiamento: 13/01/2046. VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). CONDIÇÕES: as constantes do mesmo Título cuja uma via fica arquivada nesta Serventia. Desconto de 50% no Financiamento. Tudo conforme documentos arquivados nesta Serventia. Consulta Negativa junto a Central de Indisponibilidade, nesta data. Oficial. (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto). Escr 797,88 Est 226,48 Sec Faz 155,01 RC 41,94 TJ 54,69 MP 38,25 ISS 16,26. Selo Digital: 1211943210000000003762323Y

Av6 Mat.10.056 Cachoeira Paulista, 22 de julho de 2.024. Certifico e dou fé, que de conformidade com requerimento formulado pela BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, sediada à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2235/2041, bloco A, Vila Olimpia, São Paulo, Capital, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, doravante denominado CREDOR FIDUCIÁRIO, representado por RICARDO RAMOS BENEDETTI, inscrito na OAB/SP sob nº 204.998, com escritório comercial na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na R. Paschoal Bardaro, 1235, Jardim Botânico, CEP 14021-655, referente VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO nº 0010395658, em face da mora do devedor fiduciante, passado o prazo de carência e visando a consolidação da propriedade do imóvel, faço a presente averbação para constar a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em favor do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Das Intimações e Notificações: De acordo com a Certidão Negativa na data de 21/02/2024, o Sr. JOÃO BATISTA RAMOS, brasileiro, servidor público, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador da cédula de identidade RG nº 15.856.365-7 SSPSP, inscrito no CPF/MF sob nº 060.268.308-47, não foi encontrado no endereço indicado, sito na AVENIDA CANÇÃO NOVA, Nº 250, APARTAMENTO Nº 40, SÃO JOÃO, CEP 12630-000, CACHOEIRA PAULISTA - SP, conforme informação do Zelador Miqueias o mesmo não reside no endereço indicado. O Credor solicitou a Notificação por carta AR no endereço Rua Coronel Pires Barbosa, nº 818, Campo do Galvão, Guaratinguetá/SP, CEP: 12.505-020, de acordo com a Certidão Negativa de 15/04/2024, conforme devolução dos Correios não foi possível a entrega da intimação. Diante das tentativas infrutíferas o Credor solicitou a intimação por edital, assim foi publicado o edital eletrônico no site www.registrodeimoveis.org.br, transcorrido o prazo de 15 dias, não compareceu para purga a mora. A credora fiduciária e proprietária, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ,deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, no prazo legal e 30 dias. Valor da consolidação: R$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais). ITBI pago em 11/07/2024 no valor de R$ 8.000,00. Tudo conforme documentos arquivados nesta Serventia. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto). Escr 504,55 Est 143,40 Sec Faz 98,15 RC 26,56 TJ 34,63 MP 24,22 ISS 10,30. Selo digital: 1211943310000000004339024I

Certidão

Certifico e dou fé, que a presente é reprodução autêntica desta matrícula do Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6015/73 e reproduz os atos jurídicos até o último ato acima, e até o dia anterior a esta data, e inclusive, se for o caso, os atos de ônus e alienação, até esta data. Cachoeira Paulista, 22/07/2024.

Selo Digital 1211943C30000000004339224D

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9.

Selos pagos por verba	
EMOLUMENTOS:	R$ 42,22
ESTADO:	R$ 12,00
SEC. DA FAZ.:	R$ 8,21
REG. CIVIL:	R$ 2,22
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,90
IMP. MUNICIPAL:	R$ 0,86
MIN. PÚBLICO:	R$ 2,03
TOTAL:	**R$ 70,44**



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto (CPF 741.353.418-53)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A57SW-Z6NGS-6H6AR-PMCH9.