



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

|                |
|----------------|
| MATRÍCULA      |
| <b>144.486</b> |

|           |
|-----------|
| FICHA     |
| <b>01</b> |

Em 09 de outubro de 2.008.

**IMÓVEL:** Casa assobradada número 03, integrante do **RESIDENCIAL CONDE DE SANTO INÁCIO**, situado na Avenida Rio Branco, 591, na Vila Itaipús, nesta cidade, com a área útil de 93,56 m<sup>2</sup>, área de estacionamento 25,13 m<sup>2</sup>, área comum de 20,9784 m<sup>2</sup>, área bruta de 139,6684 m<sup>2</sup>, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 7,7172% ou 51,8597 m<sup>2</sup> do terreno, medindo 3,99 metros de frente para o corredor de acesso de pedestres, por 8,35 metros do lado esquerdo, confrontando com a casa assobradada número 02, 8,00 metros do lado direito, confrontando com a casa assobradada 04, e nos fundos inicialmente mede 1,99 metros, daí deflete à direita em 0,35 metro, daí deflete à esquerda em 1,76 metros, confrontando nessas três linhas com a sua área de uso exclusivo. São de seu uso exclusivo: uma a área localizada nos fundos da casa assobradada, no pavimento térreo, medindo inicialmente 1,99 metros, daí deflete à direita em 0,35 metro, daí deflete à esquerda em 1,76 metros, confrontando nessas três linhas com a própria casa assobradada, mede 2,03 metros do lado esquerdo confrontando com a área de uso exclusivo da casa assobradada 02, do lado direito mede 2,40 metros, confrontando com a área de uso exclusivo da casa assobradada 04, e nos fundos mede 3,87 metros, confrontando com o lote 23, contendo a escadaria de acesso ao subsolo; e a Vaga de garagem exclusiva, localizada no subsolo, contendo hall e escadaria, medindo 3,86 metros de frente para a área de circulação de autos, por 6,30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando do lado esquerdo com a vaga exclusiva da casa assobradada número 02, do lado direito com a vaga exclusiva da casa assobradada número 04, e nos fundos com o lote 23.

**CONTRIBUINTE:** Não consta.

**PROPRIETÁRIOS:** **MANOEL CARLOS DE CASTRO NAVARRO**, construtor, RG 5.945.788-SSP/SP, CPF/MF 024.543.438-00, casado sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob número 393 - livro 03 - registro auxiliar, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP, com **MARCIA NAVARRO**, do lar, RG 7.587.001-SSP/SP, CPF/MF 732.141.168-00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Presidente Costa e Silva, 230, apto. 1.001 - Boqueirão; e **MARCOS MIYAZI**, engenheiro civil, RG 14.540.304-SSP/SP, CPF/MF 051.282.068-66, casado sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob número 933 - livro 03 - registro auxiliar, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com **ISVANIA APARECIDA GONÇALVES MIYAZI**, do lar, RG 23.871.683-1-SSP/SP, CPF/MF 134.847.138-79, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Mascarenhas de Moraes, 892 - Vila Mathilde.

**"continua no verso"**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

MATRÍCULA

144.486

FICHA

01

VERSO

**REGISTRO ANTERIOR:** R.05/114.087 e R.05/114.088, de 04 de maio de 2006, e instituição de condomínio registrada sob número 02/133.476, todos deste Registro.

O Oficial:

**AV.01/144.486 - Praia Grande, 07 de maio de 2.009.**

Nos termos do instrumento particular de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária em garantia, com utilização do FGTS, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1.966, firmado em Santos-SP, aos 23 de abril de 2.009, e do aviso de lançamentos de impostos (IPTU) número 2197939, emitido pela Prefeitura desta cidade, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na referida repartição pública sob a codificação 2 01 14 011 022 0003-8. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

**R.02/144.486 - Praia Grande, 07 de maio de 2.009.**

Pelo instrumento particular referido na AV.01, **MANOEL CARLOS DE CASTRO NAVARRO**, assistido por sua mulher, **MARCIA NAVARRO**, e **MARCOS MIYAZI**, assistido por sua mulher, **ISVANIA APARECIDA GONÇALVES MIYAZI**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **RODRIGO CARPINTERO PETRI**, brasileiro, analista de sistemas, RG 28.085.076-1-SSP/SP, CPF/MF 289.496.478-18, e sua mulher, **JUREMA FORBELONE SIMPLICIO PETRI**, brasileira, vendedora, RG 32.767.017-4-SSP/SP, CPF/MF 292.192.238-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Rio Branco, número 227, apto 94, pelo valor de R\$ 195.000,00, sendo que parte desse valor, ou seja, R\$ 12.098,14 é

“ continua na ficha 02 “

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| MATRÍCULA<br><b>144.486</b> | FICHA<br><b>02</b> |
|-----------------------------|--------------------|

Em 07 de maio de 2.009.

referente aos recursos da conta vinculada do FGTS. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

**R.03/144.486 - Praia Grande, 07 de maio de 2.009.**

Pelo instrumento particular referido na AV.01, **RODRIGO CARPINTERO PETRI**, e sua mulher, **JUREMA FORBELONE SIMPLICIO PETRI**, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1.997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária aos devedores/fiduciantes, no valor de R\$ 143.700,00, pagável por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 23 de maio de 2.009, no valor de R\$ 1.993,75, com a taxa de juros ao ano nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, os devedores/fiduciantes se obrigam a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato, declarando-se cientes dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total – CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha, nos termos da resolução BACEN número 3.517, de 06 de dezembro de 2.007, cuja taxa percentual anual consta da referida planilha com valores em sua forma nominal, e na opção na data deste instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na CAIXA ou em folha de pagamento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 10,4815% a.a.(nominal) e 11,0001% a.a.(efetiva), e é concedido um redutor adicional à taxa de juros no caso da devedora/fiduciante possuir, na data da contratação do presente instrumento, conta corrente na CAIXA com crédito rotativo – CROT, bem como cartão de crédito, nas modalidades crédito ou múltiplo, passando a ser de 10,0262% a.a.(nominal) e 10,5000% a.a.(efetiva) Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

MATRÍCULA

144.486

FICHA

02

VERSO

**AV.04/144.486 - Praia Grande, 13 de dezembro de 2.012.**

**FICA CANCELADO** o R.03 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos do instrumento particular firmado em Santos-SP, aos 22 de novembro de 2.012.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)

**R.05/144.486 - Praia Grande, 13 de dezembro de 2.012.**

Por instrumento particular com efeito de escritura pública de financiamento imobiliário, com alienação fiduciária em garantia, de acordo com as normas do sistema financeiro da habitação (SFH) e de outras avenças, com força de escritura pública, em conformidade com o artigo 61 e parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1.964, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1.966, Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, firmado em São Paulo-SP, aos 16 de outubro de 2.012, **RODRIGO CARPINTERO PETRI**, e sua mulher, **JUREMA FORBELONE SIMPLICIO PETRI**, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, por sua Agência Av. Brig. Luiz Antonio-SP, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.000.000/1098-78, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pelo credor/fiduciário aos devedores/fiduciantes, no valor de R\$ 118.630,95, pagável por meio de 203 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.425,76, vencendo-se a primeira no dia 21 de dezembro de 2.012, com a seguinte taxa de juros: no período de amortização: 8,088% ao ano (nominal), 8,4% ao ano (efetiva) e 0,674% ao mês (efetiva); de adimplência e manutenção de salário no BB: 7,632% ao ano (nominal) 7,9% ao ano (efetiva) e 0,636% ao mês (efetiva); de mora: 1% ao mês e multa moratória de 2%.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)

“ continua na ficha 03 ”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA  
**144.486**

FICHA  
**03**

**Em 17 de agosto de 2.020.**

**AV.06/144.486 - Praia Grande, 17 de agosto de 2.020.**

FICA CANCELADO o R.05 retro, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO DO BRASIL S.A., nos termos do instrumento particular de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade, aos 22 de julho de 2020.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 542607 de 30/07/2020.

Selo digital nº 119768331000000035989320V

**R.07/144.486 - Praia Grande, 17 de agosto de 2.020.**

Pelo instrumento particular referido na AV.06 retro, **RODRIGO CARPINTERO PETRI**, e seu cônjuge, **JUREMA FORBELONE SIMPLICIO PETRI**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **RONALDO JOSÉ RUSCA**, brasileiro, solteiro, que não mantém união estável, maior, administrador, RG 18199158-SSP/SP, CPF/MF 056.764.628-92, residente e domiciliado em Santos-SP, na Rua Alfredo Shammass, número 14, apto. 6, Marapé, pelo valor de R\$ 360.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 542607 de 30/07/2020.

Selo digital nº 1197683210000000359891201

**R.08/144.486 - Praia Grande, 17 de agosto de 2.020.**

Pelo instrumento particular referido na AV.06 retro, **RONALDO JOSÉ RUSCA**, já qualificado, procedeu a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número

- "continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

MATRÍCULA

**144.486**

FICHA

**03**

VERSO

00.360.305/0001-04, NIRE 53.5.0000038-1, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária ao devedor/fiduciante, no valor de R\$ 288.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 23 de agosto de 2020, no valor de R\$ 2.144,03, com a taxa de juros ao ano nominal de 4,8411% e efetiva de 4,9500%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o devedor/fiduciante se obriga a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato, declarando-se ciente dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha, nos termos da resolução BACEN número 3.517, de 06 de dezembro de 2007, cuja taxa percentual anual consta da referida planilha com valores em sua forma nominal, e é concedido um redutor adicional à taxa de juros no caso do devedor/fiduciante possuir, na data da contratação do presente instrumento, conta integrada e débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA, passando a ser de 4,6496% a.a.(nominal) e 4,75% a.a.(efetiva), e no cancelamento de qualquer de um dos produtos acima mencionados, implicará na suspensão da aplicação do redutor adicional.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 542607 de 30/07/2020.

Selo digital nº 119768321000000035989620R

**AV.09/144.486 - Praia Grande, 17 de agosto de 2.020.**

Aos 22 de julho de 2020, nesta cidade, foi emitida a cédula de crédito imobiliário número 1.4444.1312635-0, série 0720, integral e cartular, nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, em que figura como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedor RONALDO JOSÉ RUSCA, já qualificados.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 542607 de 30/07/2020.

Selo digital nº 1197683E1000000035989220B

“ continua na ficha 04 ”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

**144.486**

FICHA

**04**

**Em 22 de julho de 2.021.**

**AV.10/144.486 - Praia Grande, 22 de julho de 2.021.**

FICA CANCELADA a cédula de crédito imobiliário referida na AV.09 retro, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular, com força de escritura pública, de portabilidade de financiamento imobiliário, nos termos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966 e da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo-SP, aos 07 de junho de 2021, e do instrumento particular firmado em Belo Horizonte-MG, aos 11 de junho de 2021.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 573771 de 16/07/2021.

Selo digital nº 119768331000000061572021H

**AV.11/144.486 - Praia Grande, 22 de julho de 2.021.**

Nos termos do instrumento particular referido na AV.10 retro, firmado pelo credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, números 2041 e 2235, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob número 90.400.888/0001-42, NIRE 35300332067, e pelo devedor fiduciante RONALDO JOSÉ RUSCA, já qualificado, e do instrumento particular referido na AV.10, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, credora fiduciária do financiamento originário, é feita a presente averbação para consignar que em virtude da portabilidade do financiamento, a alienação fiduciária objeto do R.08 retro, tem como novo credor o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, sendo o saldo devedor no valor de R\$ 302.190,52, que será pago por meio de 347 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 07 de julho de 2021, no valor de R\$ 2.786,86, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com a taxa de juros sem bonificação de 9,5690% a.a.(nominal), 10,0000% a.a.(efetiva), 0,7974% a.m.(nominal) e 0,7974% a.m.(efetiva) e taxa de juros bonificada de 6,7756% a.a.(nominal), 6,9900% a.a.(efetiva), 0,5646% a.m.(nominal) e 0,5646% a.m.(efetiva).

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 573771 de 16/07/2021.

Selo digital nº 1197683310000000615719210

**“ continua no verso ”**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>



Valide aqui  
este documento

CNM: 119768.2.0144486-30

MATRÍCULA

144.486

FICHA

04<sup>VERSO</sup>

**AV.12/144.486 - Praia Grande, 23 de setembro de 2025.**

Por requerimento formulado em São Paulo-SP, aos 09 de setembro de 2025, apresentado via Ofício Eletrônico (Protocolo IN01351374C), instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida ao devedor RONALDO JOSÉ RUSCA, por este registro imobiliário; b) a notificação negativa dirigida ao devedor, via postal, por meio de SEDEX registrado, com aviso de recebimento (A.R.), e serviço denominado “mão própria” (MP); c) a notificação negativa dirigida ao devedor fiduciante pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santos-SP, sob registro nº 773.921 (TD); sendo todas as notificações realizadas por solicitação deste Oficial de Registro de Imóveis, sem que o mesmo tenha sido localizado; e d) a notificação positiva dirigida ao devedor para o contato eletrônico ronaldoh1cinema@gmail.com; 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 do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, pelo valor de R\$ 419.830,57.

O Escrevente Autorizado:  
(Roberto Gonçalves Guimarães)  
Protocolo nº 701736 de 20/03/2025  
Selo digital nº 119768331000001735998725X



Selo Digital nº

1197683C3000001735998625F

**CERTIDÃO**

Protocolo nº 701736

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 144486, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.  
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).  
Praia Grande, terça-feira, 23 de setembro de 2025

Os valores desta  
certidão já foram  
cobrados no  
respectivo registro do  
título

Solicitado por: BANCO SANTANDER ( BRASIL ) S/A

Emitido por Nicolay Gitahy Pontes Pelluchi

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV7YZ-F9UVE-VGZXE-4UNLE>

Registro de Imóveis oficialmente pelo  
www.ridigital.org.br

onr

ridigital

Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - Oficial: Luiz Gustavo Montemor  
Pedido de certidão nº 923162116, recepcionado em 20/03/2025 - Pág.º 8/8