

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CM14400620012520-77
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

12.520

FICHA

01

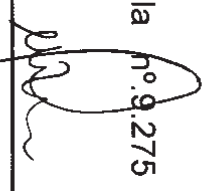
Mongaguá, 1 de outubro de 2013

LOCALIZAÇÃO: RUA BENJAMIM CONSTANT - Parte do Lote nº.58 (cinquenta e oito) - Quadra nº.02 (dois) - JARDIM LEONOR, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO compso de parte do Lote nº.58 (cinquenta e oito) da Quadra nº.02 (dois) do JARDIM LEONOR, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 5,50m de frente para a Rua Benjamim Constant, por 23,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 126,50m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº.59; do lado esquerdo, na mesma ordem, confronta com parte do mesmo lote e nos fundos confronta com parte do lote nº.22.

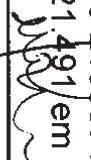
PROPRIETÁRIO: JEAN CARLO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CIRG. nº.21.163.853-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.074.973.378-07, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº.1.451, Balneário Barigui, Mongaguá-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (07/11/2012) da Matrícula nº.9.275 deste Registro de Imóveis.

CADASTRO MUNICIPAL: 39.0002.058.02 O OFICIAL: 

O desmembramento foi aprovado pela Municipalidade através do Processo de Plantas nº.16.717/12.

AV.01/12.520 - CONSTRUÇÃO

Por requerimento formulado nesta cidade em 23 de setembro de 2013, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que no imóvel foi construído um **PRÉDIO RESIDENCIAL** com frente para a Rua Benjamim Constant, o qual recebeu o nº.1767 com a área de **57,56m²**, conforme se comprova pelo Alvará de Habitabilidade nº.621/2013 e pela Certidão Negativa de Débitos do INSS sob nº.000652013-21033710, arquivada nesta Serventia na pasta nº.05, fls.04. (Prenotação nº.21.491 em 24/09/2013). Mongaguá, 01 de outubro de 2013. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.02/12.520 - VENDA E COMPRA

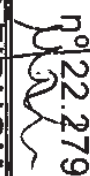
Por Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049 Continua no verso.

Protocolo: 134.502 / Certidão expedida em 06/11/2025

Continua na ficha 01 V

de 29/06/66, firmado em São Paulo-SP., aos 26 de novembro de 2013, o proprietário **JEAN CARLO DE OLIVEIRA**, já qualificado, vendeu o imóvel à **EDVALDO PAIXÃO SANTOS**, brasileiro, portador da CIRG nº.83694973 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.987.181.008-30, e sua esposa **SONIA APARECIDA DE ALMEIDA**, brasileira, vendedora, portadora da CIRG nº.227396807 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.403.120.338-18, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa Giovanni Sabino, 7, Jardim Miriam, São Paulo-SP.; pelo valor de **R\$.130.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: **R\$.13.000,00** e Financiamento concedido pela CEF: **R\$.117.000,00**, constante do registro seguinte. **A presente operação é no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº.11.977 de 07/07/2009, com as alterações da Lei nº.12.424/2011 de 16/06/2011.** (Prenotação nº.22.279 em 27/11/2013). Mongaguá, 28 de novembro de 2013. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)

R.03/12.520 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular mencionado no R.02, os proprietários **EDVALDO PAIXÃO SANTOS** e sua esposa **SONIA APARECIDA DE ALMEIDA**, na qualidade de devedores fiduciantes, transferiram 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\$.117.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **268** parcelas mensais de amortização, pelo Sistema **SAC**, com juros à taxa anual nominal de **7,1600%** e efetiva de **7,3997%**, com encargo mensal total inicial de **R\$.1.230,84**, 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\$.130.000,00**. (Prenotação nº.22.279 em 27/11/2013). Mongaguá, 28 de novembro de 2013. **O OFICIAL:** .

AV.04/12.520 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM:144006.2.0012520-77
CNS - 14.400-6
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

12.520

FICHA

02

Mongaguá, 21 de outubro de 2019

Por Instrumento Particular de Cancelamento da Propriedade Fiduciária formulado em São Paulo-SP, aos 14 de outubro de 2.019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** autorizou o cancelamento do R.03, relativo à propriedade fiduciária do imóvel matriculado, constituída em seu favor. (Prenotação nº. 45.945 em 16/10/2019). Mongaguá, 21 de outubro de 2019. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.05/12.520 - VENDA E COMPRA

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 07/10/2.020, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Vicente-SP (Livro nº.907 - folhas 279/282), os proprietários **EDVALDO PAIXÃO SANTOS** e sua esposa **SONIA APARECIDA DE ALMEIDA**, já qualificados, venderam o imóvel à **GIOVANI MAGNO JUSTINO**, brasileiro, solteiro, maior, professor, portador da CIRG nº.18.766.061-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.091.753.538-30, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº.1.767, Mongaguá-SP; pelo valor de R\$.25.000,00, sendo de R\$.26.773,64 o valor venal. (Prenotação nº. 166 em 26/10/2021). Mongaguá, 16 de novembro de 2021. O OFICIAL:

 (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.14400632100551666V2F3O21R

R.06/12.520 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela Cédula de Crédito Bancário nº.0010470448, emitida em São Paulo-SP, aos 28/10/2024, o proprietário / emitente / garantidor, **GIOVANI MAGNO JUSTINO**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, estabelecido em São Paulo-SP, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2235, Via Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº.90.400.888/0001-42, para a garantia da dívida contraída no valor de **R\$.30.000,00** (valor total do empréstimo de **R\$.30.998,21**), pagável por meio de 60 parcelas mensais; com Juros Remuneratórios Efetivos de: **1,4540%** ao mês, e **18,9139%** ao ano; Capitalização de Juros: **mensal**; Encargos Moratórios: **juros de 1% ao mês**; e multa de **2%**; Custo Efetivo Total - CET: **23,74%** ao ano; Valor da Parcela: **R\$.899,75**; vencendo-se a primeira parcela em **28/12/2024**, e a última em **28/10/2029**, 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, artigo 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em **30** (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Valor de avaliação para hipótese de público leilão: **R\$.217.000,00**. (Prenotação nº.71.410 em 07/11/2024).

Continua no verso.

MATRÍCULA

12.520

FICHA

02

VERSO

Mongaguá, 18 de novembro de 2024. O OFICIAL: Luiz (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063210071410P4ZUJA24H

AV.07/12.520 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por Requerimento formulado em São Paulo-SP, aos 09/10/2025, apresentado via "intimações" (Protocolo IN01429958C), instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando a notificação positiva de GIOVANI MAGNO JUSTINO, realizada em 08/09/2025, diretamente na recepção deste registro imobiliário, o qual tomou ciência do conteúdo da notificação e a recebeu formalmente, circunstância em que não houve a purga da mora no prazo legal, sendo ainda juntado o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do §7º do art.26, da Lei 9.514/97, procede-se à averbação para ficar constando a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, pelo valor de R\$.217.000,00. (Prenotação nº 75.083 em 05/08/2025). Mongaguá, 05 de novembro de 2025. O OFICIAL: Luiz (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310076183560CCF25R

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº 12520 não recaído, sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias, além daqueles expressamente lançados na referência matricial. 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, 06 de novembro de 2025. 09:54:53 (n.). 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 ITP.....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 134.502 de 06/11/2025. SITE: www.rimongagua.com.br



Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <http://selodigitaltjps.jus.br> - Nº Selo: 1440063C30075183EZE11K25Q



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CF5WM-MWJFD-C7LCJ-JFMKW

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/CF5WM-MWJFD-C7LCJ-JFMKW>

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

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