matrícula **165.501** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: – CASA Nº 01 (UM) SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO EMPREENDIMENTO LOCALIZADO NA RUA SARGENTO DIONÍZIO RIBEIRO, Nº 35, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP, contendo: sala de estar, dois BWC, duas circulações, uma cozinha, dois dormitórios, uma área de serviço e duas áreas cobertas; possui área privativa de 92,80 m2, área de uso comum de 5,00 m2, área construída total de 97,80 m2, área de terreno de uso exclusivo de 61,55 m2, área de uso comum do terreno total de 61,35 m2 e área de terreno total de 122,90 m2, com coeficiente de proporcionalidade de 49,16% do terreno; possui entrada com frente para o recuo frontal; de quem da rua olha para o imóvel confronta pela frente com as vagas de automóveis, do lado direito com o corredor de área livre descoberta e áreas cobertas; do lado esquerdo com área livre descoberta e escada de acesso ao pavimento superior da casa nº 02 (dois) e áreas de serviço, e nos fundos confronta com áreas de serviço e área livre descoberta. *Esta unidade tem direito à utilização de duas vagas de garagem das quatro situadas na garagem coletiva localizada no recuo frontal do empreendimento a ser utilizada por ordem de chegada, de forma indeterminada, sem auxílio de manobrista.*

INSCRIÇÃO CADASTRAL: – 71-06282-1139-00035-001.

PROPRIETÁRIA: – **SILVANA CÂNDIDO**, professora aposentada, RG nº 12.965.973-SSP-SP, CPF nº 008.053.478-36, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, *conforme escritura de pacto antenupcial de 29 de novembro de 2007, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de São Vicente/SP, livro 875, fls. 166, registrado sob nº 3.327 no Livro 3 – Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis,* com **MANOEL DANTAS DOS SANTOS**, mestre de obras aposentado, RG nº 11.246.108-SSP-SP, CPF nº 728.431.288-20, brasileiros, com domicílio e residência em São Vicente/SP, na Avenida Central, nº 205, casa 2, Parque Continental,

REGISTRO ANTERIOR: – R. 8 / M. 144.646 (especificação condominial), de 26 de setembro de 2024, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, 26 de setembro de 2024

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto

Selo digital: 123612311144AD00533729245

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4A095712-796B-469B-9B32-308018BDF197

CNM: 123612.2.0165501.53

matrícula **165.501** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

AV-1 / M – 165.501- ABERTURA

Averbado em 26 de setembro de 2024 - Prenotação nº 533.729 de 03/09/2024

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular de 02 de setembro de 2024, firmado na cidade de São Vicente/SP, para constar que a proprietária **SILVANA CÂNDIDO** casada com **MANOEL DANTAS DOS SANTOS**, ambos anteriormente qualificados, **autorizou a abertura desta matrícula**.

Leonardo Rossmann, _____

Oficial Substituto

Selo digital: 123612331144AF0053372924X

R-2 / M-165.501 - VENDA E COMPRA

Registrado aos 11 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 536.488 de 25/11/2024

Pelo instrumento particular n° 0010477241, com força de escritura pública de 26 de novembro de 2024, firmado em São Paulo/SP, os proprietários **SILVANA CANDIDO** casada com **MANOEL DANTAS DOS SANTOS,** anteriormente qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula pelo valor de **R$ 320.000,00**, a **RAFAEL FERREIRA RAMOS ALBERTO DA COSTA,** brasileiro, empresário, RG n° 20680749-7-DETRAN/RJ, inscrita no CPF n° 129.575.567-07, e sua esposa **TASSIA MIRANDA FONSECA DA COSTA,** brasileira, do lar, RG n° 206255176-DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob n° 114.765.707-60, casados pelo regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rua Francisco Evangelista, n° 230, Apto 34, Torre 8, Jd São Jose. **Recursos financiados:** R$ 256.000,00 (*duzentos e cinquenta e seis mil reais*). **Recursos PRÓPRIOS:** R$ 64.000,00 (*sessenta e quatro mil reais*). **Valor venal: R$ 132.243,78** (*cento e trinta e dois mil, duzentos e quarenta e três reais e setenta e oito centavos*).

Nathan Constanca Silva de Carvalho, _____

Escrevente Autorizado

Selo digital: 12361232115EAC0053648824J

R-3 / M – 165.501 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 11 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 536.488 de 25/11/2024

Pelo instrumento particular referido no **R. 2**, os adquirentes **RAFAEL FERREIRA RAMOS ALBERTO DA COSTA e sua esposa TASSIA MIRANDA FONSECA DA COSTA,**

(CONTINUA NA FICHA 02)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4A095712-796B-469B-9B32-308018BDF197

anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04543-011, para garantia da dívida de **R$ 256.000,00**, que será paga através de **420** prestações mensais e consecutivas, composta de amortização e juros, calculada pelo **Sistema de Amortização Constante – SAC**, incidindo taxa anual de juros efetiva de *11.9900%* e nominal de *11,3775%*, com encargo mensal inicial de **R$ 3.144,68**, vencendo-se o primeiro em 26 de dezembro de 2024. Consta do título que nos termos dos arts. 22 e 23, da Lei Federal nº 9.514/97, os fiduciantes tornaram-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida. Aos fiduciantes, enquanto adimplentes, é assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco, e com as demais condições constantes do mesmo. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R$ 331.000,00** (*trezentos e trinta e um mil reais*), sujeito a atualização monetária. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. *Os devedores se constituíram procuradores mútuos*. **Origem dos recursos: SBPE.**

Nathan Constanca Silva de Carvalho,
Escrevente Autorizado
Selo digital: 12361232115EAD0053648824H

AV-4 / M – 165.501- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 28 de julho de 2026 - Prenotação nº 547.951 de 27/11/2025

A requerimento do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** Nº CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, São Paulo, Capital. O fiduciante foi intimado para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação conforme procedimento de

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4A095712-796B-469B-9B32-308018BDF197

intimação que tramitou nesta Serventia, digitalizado integralmente nesta data. Foi atribuído à consolidação o valor de **R$ 331.000,00. Valor venal: R$ 144.923,45.**

Lorena Stela Almeida Querendo Ferreira, _____

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123311404F0054795126A

Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente
Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

+547951+

Protocolo nº 547951

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: 90.400.888/0001-42 - Ordem(ns): 202510.1712.04326059-IA-396

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.
São Vicente, 28 de julho de 2026.

Flavia Alves de Vasconcellos Moura, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

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

Selo Digital: 1236123C31E5FE0054795126X

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4A095712-796B-469B-9B32-308018BDF197