



Valide aqui este documento

CNM:112573.2.0123231-26

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**2.º REGISTRO DE IMÓVEIS**

SANTO ANDRÉ - SP  
CNS cartório: 11257-3

Matrícula  
**123.231**

Ficha  
**1**

Santo André, 02 de maio de 2023

A **Residência n.º 01**, localizada no **Pavimento Térreo, 1.º Pavimento e 2.º Pavimento**, na lateral esquerda, do Condomínio "**CONJUNTO RESIDENCIAL DOM AQUINO**", com entrada pelo n.º 40 da **Rua Dom Aquino**, situado na "Vila Humaitá", perímetro urbano desta cidade; possuindo uma área real privativa de **154,6495m<sup>2</sup>** (sendo 130,6700m<sup>2</sup> coberta, e 23,9795m<sup>2</sup> descoberta); área real comum de divisão proporcional de **3,8719m<sup>2</sup>**; perfazendo uma área real total de **158,5214m<sup>2</sup>**; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a **0,516258** ou **51,6258%**. Cabe a esta unidade, o uso de três áreas descobertas, localizadas respectivamente no pavimento térreo e frente, no primeiro pavimento e fundo, e no segundo pavimento e centro, computadas como área privativa. Cabe ainda à esta unidade, o abrigo para auto localizado no pavimento térreo, computado como área privativa. O referido Condomínio, foi construído sobre o terreno de 128,995m<sup>2</sup>. Classificação fiscal n.º 07.152.080 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:- 1) ALMIR OLIVEIRA BUENO**, brasileiro, engenheiro mecânico, RG. 40.721.616-9-SSP/SP, CPF. 342.439.128-07, e sua mulher **ELLEN ALINE RIBEIRO ROCHA**, brasileira, bancária, RG. 38.732.889-0-SSP/SP, CPF. 361.910.388-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Itararé n.º 325, casa 03, nesta cidade - na proporção de 50,00%; e, **2) CARLUS ADYNAN DE JESUS BALEIRO**, brasileiro, engenheiro, RG. 28.036.239-0-SSP/SP, CPF. 268.063.538-86, e sua mulher **JOSIANE CRUZ RODRIGUES BALEIRO**, brasileira, analista química, RG. 26.733.838-7-SSP/SP, CPF. 252.146.848-78, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sud Menucci n.º 553, apto. 04, nesta cidade - na proporção de 50,00%.

**REGISTRO ANTERIOR:- R.4**, (Venda e Compra) de 05 de julho de 2021; e **R.9** (Instituição e Especificação de Condomínio) de 02 de maio de 2023; ambos da matrícula n.º 107.298, desta Serventia.

Selo Digital n.º 1125733110abertm12323123i

O OFICIAL DELEGADO

*Vivian Monte*

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US4HY-KFQ34-2P7PV-DTSXC>



Valide aqui  
este documento

CNM:112573.2.0123231-26

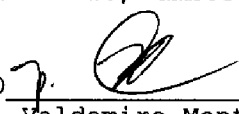
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Matricula<br><b>123.231</b> | Ficha<br><b>1</b><br>Verso |
|-----------------------------|----------------------------|

AV.1/123.231 - Data:- 02 de maio de 2023.  
Prenotação n° 349.963 de 20/04/2023 - Reingresso de 25/04/2023.  
Selo Digital n° 112573331000av1m12323123y

**ABERTURA DE MATRÍCULA**


A presente matrícula foi aberta nesta data por força do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, datado de 14/04/2023, registrado sob n° 9, e conforme averbação n° 10, ambos da matrícula n° 107.298, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO   
Valdomiro Montes Júnior vp

AV.2/123.231 - Data: 22 de agosto de 2024.  
Prenotação n° 369.226 de 16/08/2024.  
Selo Digital n° 112573331000av2m12323124v

**CADASTRO**

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n° **07.152.193**.

O OFICIAL DELEGADO   
Valdomiro Montes Júnior ep

R.3/123.231 - Data: 22 de agosto de 2024.  
Prenotação n° 369.226 de 16/08/2024.  
Selo Digital n° 1125733210000r3m12323124e

**VENDA E COMPRA**

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFI), datado de 31/07/2024; **FABIO FERNANDO LOPES**, brasileiro, eletricista de instalações, divorciado, RG n° 40012471-SSP/SP, CPF n° 302.988.698-02, residente e domiciliado na Rua Sebastião Pereira, n° 44, Apto. 22, Vila Vitoria, nesta cidade; **ADQUIRIU** de 1) ALMIR OLIVEIRA BUENO e sua mulher ELLEN ALINE RIBEIRO ROCHA; e 2) CARLUS ADYNAN DE JESUS BALEIRO e sua mulher JOSIANE CRUZ RODRIGUES BALEIRO, retro qualificados; pelo preço de R\$610.000,00, o imóvel desta matrícula. (valor venal

Continua na Ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US4HY-KFQ34-2P7PV-DTSXC>



Valide aqui este documento

CNM: 112573.2.0123231-26

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS


SANTO ANDRÉ - SP  
CNS cartório: 11257-3

Matricula  
**123.231**

Ficha  
**2**

R\$340.176,90).

O OFICIAL DELEGADO

  
Valdomiro Montes Júnior

ep

R.4/123.231 - Data: 22 de agosto de 2024.

Prenotação n° 369.226 de 16/08/2024.

Selo Digital n° 1125733210000r4m12323124d

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro imediatamente anterior a este, **FABIO FERNANDO LOPES**, ali referido e qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para a **BANCO DAYCOVAL S/A.**, CNPJ n° 62.232.889/0001-90, com sede na Avenida Paulista n° 1793, Bela Vista, São Paulo/SP, pelo valor de R\$427.000,00, que será pago no prazo de amortização de 240 meses, no valor total do encargo mensal inicial de R\$6.107,17, vencendo-se o primeiro no dia 30/11/2024, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros, e condições constantes no referido Instrumento Particular. Consta do título que o prazo de carência para expedição de intimação é de 15 dias.

O OFICIAL DELEGADO

  
Valdomiro Montes Júnior

ep

AV.5/123.231- Data:12 de dezembro de 2025

Prenotação n° 382.097 de 03/07/2025.

Selo Digital n° 112573331000av5m12323125q

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Atendendo ao requerimento datado de 19/11/2025, instruído com a Certidão expedida por esta Serventia em 19/08/2025, referente ao decurso do prazo, sem a purga da mora, relativa à intimação/notificação feita ao fiduciante **FABIO FERNANDO LOPES**, qualificado no registro n° 3, retro, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão "Inter-Vivos", efetuado em 21 de novembro de 2025, no valor de R\$12.540,00, conforme Guia n° 14081/2025, e nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US4HY-KFQ34-2P7PV-DTSXC>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 112573.2.0123231-26

|           |         |
|-----------|---------|
| Matrícula | Ficha   |
| 123.231   | 2 Verso |

nº 9.514/97; procede-se a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário **BANCO DAYCOVAL S A**, CNPJ nº 62.232.889/0001-90, com sede na Avenida Paulista nº 1793, Bela Vista, São Paulo/SP, tendo sido atribuído à consolidação o valor de R\$627.000,00. (Valor Venal R\$356.365,71).

O OFICIAL DELEGADO

  
Valdomiro Montes Júnior

YP

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que noticia todas as referências relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73).  
Santo André, 12 de dezembro de 2025

Assinado Eletronicamente por Marília Zangalli Morini, Oficial Substituta, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30(TRINTA)DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.  
(este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Fica V.Sa. notificado da obrigatoriedade de comparecer na Prefeitura Municipal, a contar da data acima e no prazo máximo de 30 dias, para atualizar os dados do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário, sob pena de multa no valor de 04 FMP - Artigo 109, parágrafo 1º e 59 da Lei Municipal 3.999/72.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US4HY-KFQ34-2P7PV-DTSXC>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Selo Digital nº 1125733C3123231C15573225U

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 382097



12323112122025

