

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CM:14400620012520-7Z
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

12.520

FICHA

01

Mongaguá, 1 de outubro de 2013

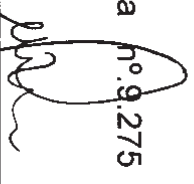
LOCALIZAÇÃO: RUA BENJAMIM CONSTANT - Parte do Lote nº.58 (cinquenta e oito) - Quadra nº.02 (dois) - JARDIM LEONOR, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO compsoito 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.

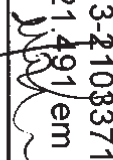
REGISTRO ANTERIOR: R.05 (07/11/2012) da Matrícula nº.9.275 deste Registro de Imóveis.

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.000652013-21083710, 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

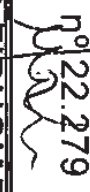
MATRICULA
12.520

FICHA
01
VERSO

CNM:144006.2.0012520-77

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 fiduciários, 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

CNM:144006.2.0012520-77

CNS - 14.400-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA


12.520

FICHA


02

COMARCA DE MONGAGUÁ

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**)
Seló Digital TJ/SP nº.14400632100551666V2F3021R

R.06/12.520 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela Cédula de Crédito Bancário nº.0010470448, emitida em São Paulo-SP, aos 28/10/2024, o proprietário / emittente / 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, Vila 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 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 GUSTAVO MONTEMÓR)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310076183560CCCF25R

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 referida matrícula. 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 eterei as buscas, confiei 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
I.S.S.....R\$ 0,88
Ao MP.....R\$ 2,12
Total.....R\$ 73,72

Para fins de lavratura de Escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (N.SCGJ/SP, Cap. XVI, item 60, "c"). Pedido nº 134.502 de 06/11/2025. SITE: www.rimongaguacom.br



Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <http://selodigitaltjsp.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>