

CNM:144006.2.0028297-82

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

28.297

FICHA

01

Mongaguá, 23 de julho de 2021

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA JUSSARA, nº.1.389 - Lote nº.34 (trinta e quatro) - Quadra nº.07 (sete) - BALNEÁRIO JUSSARA, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL sob nº.1.389, com a área construída de 117,74m² e seu respectivo terreno formado pelo Lote nº.34 (trinta e quatro), da Quadra nº.07 (sete), do BALNEÁRIO JUSSARA, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 10,15 metros de frente para a Avenida Jussara, por 24,64 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,10m², confrontando pelo lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, com o lote nº.35, pelo lado esquerdo com o lote nº.33, e nos fundos com o Balneário Copacabana Paulista.

PROPRIETÁRIOS: MARIA LEITE PIOVESANI, brasileira, auxiliar de enfermagem, portadora da CIRG nº.9.543.362-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.940.796.338-15, e seu esposo JOÃO FRANCISCO PIOVESANI, brasileiro, agente administrativo, portador da CIRG nº.13.715.192-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.035.539.718-86, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob o nº.7.312, Livro 03-Registro Auxiliar, do 9º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, residentes e domiciliados na Rua Professor Leonidio Allegretti, nº.507, Itaquera, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 (29/04/2.009) da Matrícula nº.109.842, do Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.

CADASTRO MUNICIPAL: 37.0007.034.00

O OFICIAL: 

Selo Digital TJ/SP nº.1440063110053243U6YV5Y21D

R.01/28.297 - VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo nº.61 e seus parágrafos da Lei nº.4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº.5.049 de 29/06/66, firmado em Praia Grande-SP, aos 18 de junho de 2.021, os proprietários **MARIA LEITE PIOVESANI** e seu esposo **JOÃO FRANCISCO PIOVESANI**, já qualificados, **venderam** o imóvel à **RUISDAEL WELLINGTON DE CASTRO MAIA**, brasileiro, administrador, portador da CIRG nº.36858205 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.401.431.468-58, e sua esposa **JESSICA MILENA DOS SANTOS MAIA**, brasileira, veterinária e zootecnista, portadora

Continua no verso.

CNM:144006.2.0028297-82

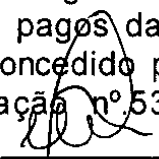
MATRÍCULA

28.297

FICHA

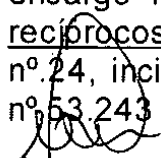
01

VERSO

da CIRG nº.603519921 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.101.598.909-85, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Arno Barreto de Magalhães, nº.510, Munhoz Júnior, Osasco-SP; pelo valor de **R\$.210.000,00**, pagos da seguinte forma: recursos próprios: **R\$.48.720,00**; e financiamento concedido pela CEF: **R\$.161.280,00**, constante do registro seguinte. (Prenotação nº.53.243 em 25/06/2021). Mongaguá, 23 de julho de 2021. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063210053243XDIPZL21I

R.02/28.297 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular mencionado no R.01, os proprietários **RUISDAEL WELLINGTON DE CASTRO MAIA** e sua esposa **JESSICA MILENA DOS SANTOS MAIA**, já qualificados, 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 total de **R\$.168.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **360** parcelas mensais de amortização, pelo Sistema **PRICE**; com origem dos recursos no **SBPE**; sendo a **Taxa de Juros Balcão** nominal de **7,7208% a.a.**, e efetiva de **8,0000% a.a.**, com Encargo Mensal Inicial nessas condições de **R\$.1.261,42** (os devedores fizeram a opção pela Taxa de Juros Reduzida cientes de que somente serão mantidos estes juros enquanto cumpridas determinadas condições do contrato: com **Taxa de Juros Reduzida** nominal de **7,5343% a.a.**, e efetiva de **7,8000% a.a.**, com Encargo Mensal Inicial nessas condições de **R\$.1.239,86**), vencendo-se a primeira prestação no dia **18/07/2.021**, 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 nº.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; que os devedores são procuradores recíprocos para fins de recebimento de intimação; e, para efeitos do artigo nº.24, inciso VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$.210.000,00**. (Prenotação nº.53.243 em 25/06/2021). Mongaguá, 23 de julho de 2021. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063210053243VQZLTO21K

Continua na ficha 02

CNM:144006.2.0028297-82

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRICULA

28.297

FICHA

02

Mongaguá, 23 de julho de 2021

Av.03/28.297 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário passado em Praia Grande-SP, aos 18 de junho de 2.021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, na qualidade de credora de **RUISDAEL WELLINGTON DE CASTRO MAIA** e sua esposa **JESSICA MILENA DOS SANTOS MAIA**, já qualificados, emitiu, nos termos da Lei Federal nº.10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário integral e cartular nº.1.4444.1548232-4, série **0621**, no valor de **R\$.168.000,00**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do **R.02** desta matrícula, com prazo de amortização de **360** meses. (Prenotação nº.53.243 em 25/06/2021). Mongaguá, 23 de julho de 2021. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310053243R1SDCD21T

Av.04/28.297 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por Requerimento formulado em Florianópolis-SC, aos 25/03/2025, *apresentado via Protocolo (IN01272574C)*, instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida ao devedor, **RUISDAEL WELLINGTON DE CASTRO MAIA**, no setor de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, junto ao protocolo nº.10.994 (TD); b) a notificação positiva de **JESSICA MILENA DOS SANTOS MAIA**, realizada em 04/12/2024, diretamente na recepção deste registro imobiliário, o qual tomou conhecimento do conteúdo e a recebeu formalmente (*considerando ambos os devedores notificados em razão da procuração instituída no corpo do Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária mencionado no R.01 e R.02, e conforme Parecer nº.296/2014-E - Processo CG nº.2014/136042*), 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 nº 9.514/97, procede-se à averbação para ficar constando a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, que autorizou o cancelamento da Av.03, relativa a Cédula de Crédito Imobiliário; pelo valor de **R\$.219.432,23**. (Prenotação nº.71-227 em 28/10/2024). Mongaguá, 09 de abril de 2025. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310071227ZEROVY253

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº **28297** não recaindo 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, **10 de abril de 2025**, 10:26:51 (h.). Eu, LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR, Oficial, efetuei as buscas, conferi e assinei **digitalmente**.

Ao Oficial.....R\$ 42,22
Ao Estado.....R\$ 12,00
À Sec. Faz.....R\$ 8,21
Ao SINOREG:R\$ 2,22
Ao Trib. Just.:R\$ 2,90
ISS.....R\$ 0,84
Ao MP.....R\$ 2,03
Total.....R\$ 70,42

Para fins de lavratura de Escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJ/SP, Cap. XVI, item 60, "c"). Pedido nº 128.570 de 10/04/2025 . SITE: www.rimongagua.com.br



Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <http://selodigital.tjsp.jus.br> - N° Selo: 1440063C30071227AZEODH25V