

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

43.654

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 12036-0

IMÓVEL: TERRENO, situado nesta cidade de Guaratinguetá, constituído por **parte** do **LOTE UM (01) DA QUADRA "S"**, (área remanescente) do loteamento **RESIDENCIAL PARQUE DO SOL**, com as seguintes características, medidas e confrontações: medindo 12,00m de frente para a **RUA SEBASTIÃO TAVARES DE LIMA**; 13,00m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com parte do lote 01 (área desmembrada); 12,00m nos fundos onde confronta com o lote 02 e 13,00m do outro lado, onde confronta com o lote 32, todos da mesma quadra S, encerrando a **área de 156,00 metros quadrados**. *-*-*-*-*

CADASTRO MUNICIPAL: Ficha: 27.945, Inscrição Cadastral: 05/217/001/01.*-*-*-*

TÍTULO ANTERIOR: R.1/Matrícula nº 22.409, Livro 02, em 11.04.2014.*-*-*-*

REGISTRO DO LOTEAMENTO: R.1/Matrícula nº 19.087, Livro 02, em 26/07/1988.

PROPRIETÁRIOS: **JOSÉ ANTÔNIO PEREIRA COELHO**, brasileiro, comerciante, RG 43.885.599-1-SSP-SP, CPF 300.197.788-48, casado em comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **CINTIA CARDOSO TEIXEIRA COELHO**, brasileira, comerciante, RG 32.991.498-4-SSP-SP, CPF 312.462.378-90, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Profª Francisca Angela de Andrade Prado, 511.*-*-*-*

GUARATINGUETÁ, vinte e três (23) de fevereiro de dois mil e quinze (23/02/2015). O Escrevente [Assinatura] (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial [Assinatura] (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 116.664.

R.1 - (Título Anterior: Mat) - COMPRA E VENDA - 07.04.2015 (sete de abril de dois mil e quinze): Nos termos da Escritura Pública lavrada aos 26.02.2015, Livro 612, páginas 232/234, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o imóvel da presente matrícula, foi adquirido por: **VALDECI DA SILVA**, RG. 16.141.453-9-SSP-SP, CPF. 051.830.038-23, brasileiro, militar, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **IRENE RIBEIRO DA SILVA**, RG. 16.895.168-X-SSP-SP, CPF. 057.510.938-60, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Poeta Rubens Prado, 233, Parque do Sol; pelo preço de R\$ 30.000,00, por compra de: **José Antônio Pereira Coelho** e sua mulher **Cintia Cardoso Teixeira Coelho**, qualificados na presente matrícula. Valor venal R\$ 3.770,19. O Escrevente [Assinatura] (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial [Assinatura] (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 117.064-chdg.

(CONTINUA NO VERSO)

G.D.I. - 5000

Página: 0001/0004

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br
Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

43.654

FICHA

01

VERSO

Av.2 - CONSTRUÇÃO - 31/05/2016 (trinta e um de maio de dois mil e dezesseis):

Nos termos da certidão fiscal de construção expedida em 02.05.2016, pela Prefeitura Municipal local e requerimento assinado com firma reconhecida, ora arquivados, sobre o terreno da presente matrícula, conforme Processo de Regularização Residencial 89.817/2016, Ficha Predial: 40.067, inscrição cadastral 05/217/001/01, foi construído um prédio residencial, emplacado sob nº **371** (trezentos e setenta e um), com frente para a **RUA SEBASTIÃO TAVARES DE LIMA**, com área construída de 174,35 metros quadrados, tendo a construção o valor venal de R\$ 82.727,94 e o custo estimado de acordo com a Tabela Pini em R\$ 262.265,98, habite-se expedido aos 28.04.2016, apresentando a Certidão Negativa de Débito (CND - INSS), ora arquivada, nº 001152016-88888353, CEI: 51.235.86353/61, emitida aos 24/05/2016, com finalidade exclusiva de averbação da obra de construção civil. O Escrevente (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 121.839-gst.

R.3 - (Título Anterior: R.1) - COMPRA E VENDA - 21/10/2016 (vinte e um de

outubro de dois mil e dezesseis): Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedores, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Art. 61 da Lei 4.380/64, assinado aos 17.10.2016, ora arquivado; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por: 01) DRAGAN TRAIAN JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG. 44.666.929-5-SSP-SP, CPF. 343.833.128-45; e **02) THAIS CAROLINE DAGULA ALEIXO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG. 42.507.517-5-SSP-SP, CPF. 425.494.328-86; ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Aristides Lobo, 251 - Nova Guarã; pelo preço de **R\$ 380.000,00**, composto pela integralização dos valores a seguir: Recursos próprios: R\$ 16.961,83; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 42.722,83 e Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 320.315,34; por compra de: Valdeci da Silva e sua mulher Irene Ribeiro da Silva, qualificados no R.1. Valor venal R\$ 88.056,41. O Escrevente (Antonio Nakata). O Oficial (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 123.849-gst.

(CONTINUA NA FICHA 02)

onr
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRICULA

43.654

FICHA

02

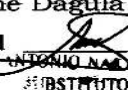
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 12036-0

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 21/10/2016 (vinte e um de outubro de dois mil e dezesseis):

Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedores, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Art. 61 da Lei 4.380/64, assinado aos 17.10.2016, ora arquivado, que deu origem ao R.3, os proprietários **Dragan Traian Junior e Thais Caroline Dagula Aleixo**, já qualificados, designados como devedores fiduciários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula à credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ. 00.360.305-0001-04, devidamente representada, nas seguintes condições: Modalidade: aquisição de imóvel usado; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: SAC; Enquadramento: SFH; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias: R\$ 0,00; Valor Total da Dívida: R\$ 320.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de Venda em Público Leilão: R\$ 380.000,00; Prazo Total (meses): 360; Carência: 00; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros (Balcão): 8.5101% (nominal) e 8.8500% (efetiva); Taxa de juros (Reduzida): 7.5810% (nominal) e 7.8500% (efetiva); Encargo Mensal Inicial: Taxa de juros (Balcão): Prestação: R\$ 3.161,36; Prêmios de seguros: R\$ 68,13; Taxa de administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 3.254,49; Encargo Mensal Inicial: Taxa de juros (Reduzida): Prestação: R\$ 2.913,35; Prêmios de seguros: R\$ 68,13; Taxa de administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 3.006,48. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/11/2016; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4 do contrato. Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. Prazo de Carência para Expedição da Intimação: A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contatos a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: Dragan Traian Junior: 86,23% e Thais Caroline Dagula Aleixo: 13,77%. O Escrevente  (Antonio Nakata). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 123.849-gst.

AV.5 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - 27/03/2024 (vinte e sete de março de

dois mil e vinte e quatro): Procedo a presente para constar que os bens de **DRAGAN TRAIAN JUNIOR** estão **indisponíveis** conforme o Protocolo da indisponibilidade nº 202403.1114.03208192-IA-750 de 11.03.2024, Processo nº

(CONTINUA NO VERSO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

43.654

FICHA

02

VERSO

10057273920238260220, recebido através da Central de Indisponibilidade.

Emissor da Ordem: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 3º Ofício Judicial desta Comarca. O Escrevente Gustavo dos Santos Tenorio (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial

Humberto Andrade Cossi (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 155.746 de 22/03/2024.

Selo digital nº 1203603E10000000198055247.

ANTÔNIO NAKATA
SUBSTITUTO

AV.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PARA FINS DE LEILÃO -

19/12/2025 (dezenove de dezembro de dois mil e vinte e cinco): Nos termos do

requerimento datado de 23 de junho de 2025, acompanhado das notificações aos devedores fiduciários: DRAGAN TRAIAN JUNIOR e THAIS CAROLINE DAGULA

ALEIXO, já qualificados no R.3; do comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos", ora arquivados, procedo ao registro da **CONSOLIDAÇÃO**

da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA**

ECONOMICA FEDERAL - CEF, qualificada no R.4, pelo valor de R\$ 405.116,44. O

Escrevente Carlos Henrique Domingos Geraldo (Carlos Henrique Domingos Geraldo). O Oficial Humberto Andrade Cossi (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 161.776 de 24/06/2025.

ANTÔNIO NAKATA
SUBSTITUTO

Selo digital nº 1203603310000000259977259.

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil: R\$		2,33
Ao Trib. Just: R\$		3,03
Ao Município..	R\$	1,33
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	74,17

CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº.: 43654, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guaratinguetá-SP, 23 de dezembro de 2025.**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203603C3000000025997925L

Certidão de ato praticado protocolo nº: 161776

0004/0004

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec