



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

198.899

FICHA

01

Em 28 de setembro de 2.017.

IMÓVEL: Casa número 03, localizada no pavimento térreo do **RESIDENCIAL CARIBE**, situado na Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes, número 1.148, no Balneário ABC, nesta cidade, possui a área útil de 39,89m², área comum de 5,85m², área bruta de 45,74m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 14,62 % do todo, confronta pela frente, com o corredor lateral do condomínio, pelo lado esquerdo, em linhas quebradas, com o hall das escadarias e escadarias de uso exclusivo da casa nº 04 e com a casa nº 06, pelo lado direito, com a parte inferior da casa nº 02, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de seu uso exclusivo e com o lote nº 26. É de uso exclusivo da casa nº 03 uma área descoberta, localizada nos fundos da própria casa, medindo 4,85 metros de frente, por onde possui seu acesso, confrontando com os fundos da própria casa, 1,40 metro do lado esquerdo, confrontando com os fundos da própria casa, 1,40 metro do lado direito, confrontando com a área descoberta de uso exclusivo da casa nº 02, e 4,85 metro nos fundos, confrontando com o lote 26, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do edifício, para a guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, por ordem de chegada, conforme disponibilidade no local.

CONTRIBUINTE: 2 07 02 023 027 0003

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA J. PIAZZA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, número 880, Vila Caiçara, CEP: 11.706-440, inscrita no CNPJ sob número 19.716.947/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/194.272, de 14 de dezembro de 2.016, e instituição de condomínio registrada sob número 09/194.272, ambos deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 470657 de 30/08/2017

R.01/198.899 - Praia Grande, 01 de março de 2.018.

Por instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, com utilização do FGTS, com força de escritura pública,

- "continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

MATRÍCULA

198.899

FICHA

01

VERSO

na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, e do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei número 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei número 12.424, de 16 de junho de 2011, firmado nesta cidade, aos 09 de fevereiro de 2018, **CONSTRUTORA J. PIAZZA LTDA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **MARCIO COSTA DE SOUZA**, brasileiro, separado judicialmente, promotor de vendas, CNH 05782126373-SP, CPF/MF 216.366.348-50, residente e domiciliado em Guarujá-SP, na Rua Engenheiro Silvio Fernandes Lopes, 827, Sítio Paecara, pelo valor de R\$ 161.200,00, sendo R\$ 16.374,75 referente aos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.535,00 relativo ao desconto concedido pelo FGTS.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 482814 de 16/02/2018.

R.02/198.899 - Praia Grande, 01 de março de 2.018.

Pelo instrumento particular referido no R.01 retro, **MARCIO COSTA DE SOUZA**, já qualificado, procedeu a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária ao devedor/fiduciante, no valor de R\$ 128.859,73, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 09 de março de 2018, no valor de R\$ 841,71, com a taxa de juros ao ano nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o devedor/fiduciante se obriga a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato, declarando-se ciente dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha, nos termos da resolução BACEN número 3.517, de 06 de dezembro de 2007, cuja

“ continua na ficha 02 “

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

198.899

FICHA

02

Em 01 de março de 2.018.

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

taxa percentual anual consta da referida planilha com valores em sua forma nominal.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 482814 de 16/02/2018.

AV.03/198.899 - Praia Grande, 30 de setembro de 2.022.

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento, firmado em Bauru/SP, aos 24 de março de 2022, o fiduciante MARCIO COSTA DE SOUZA, também já qualificado, foi intimado para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que tenha purgado a mora. O imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI foi recolhido. Valor: R\$ 171.476,25.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo: 599451 de 29/03/2022
Selo digital nº 119768331000000095396122W

AV.04/198.899 - Praia Grande, 26 de janeiro de 2.023.

Nos termos do requerimento firmado em Lauro de Freitas-BA, aos 23 de dezembro de 2.022, apresentado a registro, via on line, protocolo AC002185865, é feita a presente averbação, com fundamento no artigo 27 da Lei 9.514/97, para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula foi levado à 1º e 2º leilões, aos 06 de dezembro de 2022 e 21 de dezembro de 2022, respectivamente, conforme autos negativos dos leilões públicos números 3105/0222 e 3106/0222, subscritos por Deonizia Kiratch, leiloeira oficial - JUCER 21/2017, os quais resultaram negativos.

A Oficial Substituta:
(Alda Gonçalves Franco)
Protocolo nº 626717 de 09/01/2023.
Selo digital nº 1197683310000001036981230

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

MATRÍCULA

198.899

FICHA

02

VERSO

R.05/198.899 - Praia Grande, 11 de julho de 2.023.

Por instrumento particular de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em Diadema/SP, aos 21 de junho de 2023, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **LUÍZ CARLOS GONZAGA FRANÇA**, brasileiro, empresário, RG 17677267-SSP/SP, CPF/MF 089.563.338-82, e seu cônjuge **TÂNIA MARA LIMA BATISTA FRANÇA**, brasileira, empresária, RG 20669407-SSP/SP, CPF/MF 101.887.088-12, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na R. Paulo Guastini, 1089, Cs. 2, Pq. Fernanda, pelo valor de R\$ 121.000,00.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 641807 de 21/06/2023

Selo digital nº 119768321000000115874723R

R.06/198.899 - Praia Grande, 11 de julho de 2.023.

Pelo instrumento particular referido no R.05 retro, **LUÍZ CARLOS GONZAGA FRANÇA** e seu cônjuge **TÂNIA MARA LIMA BATISTA FRANÇA**, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, NIRE 53.5.0000038-1, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido no valor de R\$ 114.950,00, com prazo de amortização de 225 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 21 de julho de 2023, sendo o encargo mensal inicial no valor de R\$ 1.697,68, com a taxa de juros ao ano nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, e taxa de juros ao mês nominal de 0,7176% e efetiva de 0,7200%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, os devedores/fiduciários se obrigam a pagá-lo,

-
"continua na ficha 03"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>

Registro de Imóveis oficialmente pelo
www.ridigital.org.br

Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - Oficial: Luiz Gustavo Montemor
Pedido de certidão nº 529083927, recepcionado em 29/10/2025 - Emitido em 29/05/2026 - Pág. nº 4/7



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

198.899

FICHA

03

Em 11 de julho de 2.023.

de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 641807 de 21/06/2023

Selo digital nº 1197683210000001158752230

AV.07/198.899 - Praia Grande, 11 de julho de 2.023.

Aos 21 de junho de 2023, em Diadema/SP, foi emitida a cédula de crédito imobiliário número 1.4444.2108070-4, série 0623, integral e cartular, nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, em que figura como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedores LUÍZ CARLOS GONZAGA FRANÇA e seu cônjuge TÂNIA MARA LIMA BATISTA FRANÇA, todos já qualificados.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 641807 de 21/06/2023

Selo digital nº 1197683E10000001158748231

AV.08/198.899 - Praia Grande, 07 de dezembro de 2.023.

FICA CANCELADA a cédula de crédito imobiliário referida na AV.07 retro, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular firmado em São Bernardo do Campo-SP, aos 29 de novembro de 2023.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 657047 de 01/12/2023.

Selo digital nº 1197683310000001270861230

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

MATRÍCULA
198.899

FICHA
03
VERSO

AV.09/198.899 - Praia Grande, 07 de dezembro de 2.023.

FICA CANCELADO o R.06 retro, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, com utilização do FGTS, com força de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei Federal 4.380, de 21 de agosto de 1964, e do Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado em Diadema-SP, aos 29 de novembro de 2023.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 657051 de 01/12/2023.

Selo digital nº 119768331000000127086823M

R.10/198.899 - Praia Grande, 07 de dezembro de 2.023.

Pelo instrumento particular referido na AV.09 retro, **LUÍZ CARLOS GONZAGA FRANÇA**, e seu cônjuge, **TÂNIA MARA LIMA BATISTA FRANÇA**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **MARCELO JALLES DE ARAUJO**, brasileiro, carteiro motorizado, RG 24.862.234-1-SSP/SP, CPF/MF 146.820.508-00, e seu cônjuge, **MARIA ZILDA GOMES DE ARAUJO**, brasileira, vendedora, RG 35.613.334-5-SSP/SP, CPF/MF 277.832.038-50, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes, número 1148, Cs. 04, Melvi, pelo valor de R\$ 221.000,00, sendo que parte deste valor, ou seja, R\$ 54.900,00 é referente aos recursos da conta vinculada do FGTS.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 657051 de 01/12/2023.

Selo digital nº 119768321000000127086723Q

R.11/198.899 - Praia Grande, 07 de dezembro de 2.023.

Pelo instrumento particular referido na AV.09 retro, **MARCELO JALLES DE**
-
"continua na ficha 04"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>



Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0198899-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

198.899

FICHA

04

Em 07 de dezembro de 2.023.

ARAUJO, e seu cônjuge, MARIA ZILDA GOMES DE ARAUJO, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, NIRE 53.5.0000038-1, nos termos da Lei Federal 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido no valor de R\$ 166.100,00, com prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 01 de janeiro de 2024, sendo o encargo mensal inicial no valor de R\$ 1.292,10, com a taxa de juros ao ano nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, e taxa de juros ao mês nominal e efetiva de 0,6383%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, os devedores/fiduciantes se obrigam a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 657051 de 01/12/2023.

Selo digital nº 119768321000000127086923M

AV.12/198.899 - Praia Grande, 26 de maio de 2.026.

Por requerimento formulado em Florianópolis-SC, aos 11 de maio de 2026, apresentado via Ofício Eletrônico (Protocolo IN01477851C), instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida aos devedores, **MARCELO JALLES DE ARAUJO**, e seu cônjuge, **MARIA ZILDA GOMES DE ARAUJO**, por este registro imobiliário, sem que os mesmos tenham sido localizados; e b) as publicações de editais no "Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis" (DSREI), através da plataforma www.registrodeimoveis.org.br/editais-online, nos dias 02, 03 e 04 de março de 2026, sem que os devedores tenham purgado a mora no prazo legal, e com 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 da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 227.761,83.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 722203 de 29/10/2025

Selo digital nº 119768331000001749748726Y



Selo Digital nº

1197683C3000001749748626G

CERTIDÃO

Protocolo nº 722203

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 198899, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
Praia Grande, sexta-feira, 29 de maio de 2026

Os valores desta
certidão já foram
cobrados no
respectivo registro do
título

Solicitado por: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Emitido por Nicolay Gitahy Pontes Pelluchi

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ728-25U3A-XV8ZB-S77SD>

Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - Oficial: Luiz Gustavo Montemor
Pedido de certidão nº 529083927, recepcionado em 29/10/2025 - Emitido em 29/05/2026 - Pág.º 7/7
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

