CNM: 123612.2.0162004-68

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula **162.004** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: – APARTAMENTO Nº 511 LOCALIZADO NO 5º ANDAR OU 6º PAVIMENTO DO "RESIDENCIAL CENTRAL PARK", SITUADO NA RUA ALEIXO GARCIA, Nº 30, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP, com área privativa de 47,3400 metros quadrados, área de uso comum de 19,4961 metros quadrados, área real total de 66,8361 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,00337% do todo.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: – 31-00200-0021-00030-000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: – MARCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 08.229.372/0001-04, com sede em Santos/SP, na Avenida Conselheiro Nébias, nº 756, conjunto 2711.

REGISTRO ANTERIOR: – R. 8 / M. 93.383 (Incorporação Imobiliária), de 06 de maio de 2021, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, 03 de março de 2023

Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta
Registro de Imóveis de São Vicente

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto
Selo digital: 12361231114BDD00515750237

AV-1 / M – 162.004- TRANSPORTE – AFETAÇÃO
Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023
Pela AV. 9 / M. 93.383, de 06 de maio de 2021, procede-se esta averbação para consignar que o edifício **RESIDENCIAL CENTRAL PARK** foi submetido ao regime de **AFETAÇÃO**, previsto no art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta
Registro de Imóveis de São Vicente

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto
Selo digital: 12361233114D090051575023K

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

AV-2 / M – 162.004- TRANSPORTE – CONTAMINAÇÃO DE ÁREA E REABILITAÇÃO PARA USO ESPECÍFICO

Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023

Pela AV. 10 / M. 93.383, de 06 de maio de 2021, procede-se esta averbação para consignar que o terreno onde foi incorporado o edifício **RESIDENCIAL CENTRAL PARK** foi contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, e que posteriormente foi reabilitado para uso comercial (estacionamento e lavagem de ônibus), com necessidade de manutenção do layout atual das edificações existentes no local, e com o estabelecimento e de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado.

Registro de Imóveis de São Vicente
Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto **Selo digital: 12361233114E350051575023N**

AV-3 / M – 162.004- TRANSPORTE – HIPOTECA

Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023

Pelo R. 12 / M. 93.383, de 31 de janeiro de 2023, e AV. 13 / M. 93.383, de 14 de fevereiro de 2023, verifica-se que sobre o imóvel desta matrícula, **em área maior**, pesa **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, para garantia da dívida de **R$ 53.494.376,00** (cinquenta e três milhões quatrocentos e noventa e quatro mil trezentos e setenta e seis reais) com demais condições constantes do próprio título que se encontra inteiramente digitalizado.

Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta
Registro de Imóveis de São Vicente

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto **Selo digital: 12361233114F610051575023Q**

AV-4 / M – 162.004- UNIDADE EM FASE DE CONSTRUÇÃO

Averbado em 03 de março de 2023 - Prenotação nº 515.750 de 27/02/2023

Procede-se esta averbação para consignar que a unidade objeto desta matrícula é integrante do "**RESIDENCIAL CENTRAL PARK**", empreendimento **incorporado** sob **R. 8 / M. 93.383**, encontrando-se, atualmente, em **FASE DE CONSTRUÇÃO**.

Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta
Registro de Imóveis de São Vicente

Leonardo Rossmann,
Oficial Substituto **Selo digital: 1236123311508D0051575023T**

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

AV-5 / M-162.004 - TRANSPORTE - TERMO DE COMPROMISSO

Averbado em 22 de março de 2023 - Prenotação nº 516.098 de 09/03/2023

Em complemento à AV. 2, desta matrícula, consta pela AV. 11 / M. 93.383, de 21 de fevereiro de 2022, que foi apresentado o Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional nº 010/2022 e seu respectivo Termo de Compromisso, expedidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, com validade de 02 anos, expedido em 11 de janeiro de 2022, arquivados na pasta nº 3.857, dos autos da incorporação Imobiliária do Residencial Central Park, do qual, *entre outras disposições*, estabelece a seguinte determinação para a proprietária e incorporadora: "*Atender plenamente, todas as recomendações e exigências técnicas do Parecer Técnico Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas nº 18100296, de 14/09/2021, apresentando um relatório específico do atendimento quando da solicitação do Termo de Reabilitação da Área para o Uso Declarado (residencial); Apresentar à CETESB a Certidão Ambiental emitida pela Prefeitura de São Vicente, com a comprovação da efetiva destinação ambientalmente correta dos resíduos, quando da solicitação de Licença de Operação. **Fica proibida a ocupação das unidades habitacionais antes da obtenção, na CETESB, da Licença de Operação e da concessão do Termo de Reabilitação da Área para o Uso Declarado (residencial), junto ao Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente***".

Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta
Registro de Imóveis de São Vicente

Leonardo Rossmann
Oficial Substituto

Selo digital: 1236123311556600051609823S

AV-6 / M-162.004 - ENQUADRAMENTO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

Averbado em 22 de março de 2023 - Prenotação nº 516.098 de 09/03/2023

Procede-se esta averbação para consignar que, conforme declaração apresentada pela Caixa Econômica Federal expedida em 09 de abril de 2021, arquivada na pasta sob nº 3.857, dos autos da incorporação imobiliária do Residencial Central Park, o empreendimento foi **enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela**.

Izabella C. L. Miranda
Oficiala Substituta
Registro de Imóveis de São Vicente

Leonardo Rossmann
Oficial Substituto

Selo digital: 1236123311569200051609823V

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

AV-7 / M – 162.004- TRANSPORTE - TERMO DE REABILITAÇÃO

Averbado em 07 de janeiro de 2025 - Prenotação nº 537.403 de 19/12/2024

Procede-se esta averbação por transporte à vista da **AV. 145 / M. 93.383**, para consignar que pelo *Termo de Reabilitação para o Uso Declarado* de 12 de dezembro de 2024, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, o terreno onde foi incorporado o edifício **RESIDENCIAL CENTRAL PARK: 1) – foi reabilitado para o uso residencial; 2) – e foi estabelecida medida de controle institucional, por meio da restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado**.

Leonardo Rossmann, _____
Oficial Substituto
Selo digital: 123612331 16A930053740325M

AV-8 / M – 162.004- CONCLUSÃO DAS OBRAS

Averbado em 20 de outubro de 2025 - Prenotação nº 546.040 de 25/09/2025

Nos termos do instrumento particular de 24 de setembro de 2025, firmado em São Vicente/SP, instruído com carta de habite-se nº 352/2025, expedida em 09 de setembro de 2025, pela Prefeitura Municipal de São Vicente/SP, com fundamento, ainda, no artigo 237-A, da Lei 6.015/73, inserido pela Lei nº 14.382/22, procede-se esta averbação para consignar a **CONCLUSÃO DAS OBRAS E INSTITUIÇÃO EM CONDOMÍNIO DO "RESIDENCIAL CENTRAL PARK", que se encontra averbada sob nº 236 / M. 93.383 e cuja instituição e especificação em condomínio se encontra registrada sob nº 237 / M. 93.383.** *Com isso, fica cancelada a* ***averbação nº 4****, desta matrícula.*

Leonardo Rossmann, _____
Oficial Substituto
Selo digital: 1236123311D7940054604025S

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO VICENTE
Andre Luiz Silva Blanco
Substituto Oficial

AV-9 / M – 162.004- EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Averbado em 20 de outubro de 2025 - Prenotação nº 546.040 de 25/09/2025

Procede-se esta averbação para consignar que em virtude da conclusão do empreendimento denominado **RESIDENCIAL CENTRAL PARK**, foi **CANCELADO** o **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** conforme se verifica da **AV. 457 / M. 93.383**, de 20 de outubro de 2025, ficando, por consequência, **CANCELADA** a **AV. 2**, desta

(CONTINUA NA FICHA 03)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

matrícula.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO VICENTE
Andre Luiz Silva Blanco
Substituto Oficial

Leonardo Rossmann, _____
Oficial Substituto
Selo digital: 1236123311D8BF00546252

AV-10 / M – 162.004- CADASTRO MUNICIPAL
Averbado em 26 de novembro de 2025 - Prenotação nº 547.311 de 05/11/2025
Procede-se esta averbação para consignar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Vicente sob nº **31-00200-0021-00030-059**.

Maria Borges Viana, _____
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123311E5CB00547311258

AV-11 / M – 162.004 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA
Averbado em 27 de outubro de 2025 - Prenotação nº 547.311 de 05/11/2025
Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.2528969-8, datado de 29 de outubro de 2025, firmado em Santos-SP, procede-se esta averbação para consignar que confrome autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, representada por *Renata de Oliveira Nania, CPF nº 369.234.658-18*, foi autorizado o **CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA** objeto do **R.12 / M. 93.383,** tão somente com referência ao imóvel desta matrícula, ficando por consequência, **CANCELADA a AV. 3.**

Maria Borges Viana, _____
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123311E5CC00547311256

R-12 / M – 162.004 - VENDA E COMPRA
Registrado em 26 de novembro de 2025 - Prenotação nº 547.311 de 05/11/2025
Nos termos do instrumento particular de 29 de outubro de 2025, firmado na cidade de Santos/SP, sob nº 8.7877.2528969-8, o proprietário **MARCASA EMPREENDIMENTOS**

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

CNM: 123612.2.0162004.68

Livro nº 2 - Registro Geral

IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 08.229.372/0001-04, com sede em Santos, na Avenida Conselheiro Nébias, n° 756, sala 2711, Boqueirão, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R$ 315.000,00**, a **DENIS LEANDRO DE OLIVEIRA DA SILVA**, motorista ultrasystem, CNH nº 05180759794-DETRAN-SP, CPF nº 347.656.538-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **RAFAELLA VIEIRA DE ANDRADE**, inspetora de alunos, RG nº 442596613-SSP-SP, CPF nº 436.158.088-00, brasileiros, com domicílio e residência em São Vicente, na Rua Campinas, n° 711, Vila Ponte Nova. **Recursos financiados: R$ 251.057,42. Recursos próprios: R$ 63.942,58. Valor venal: R$ 129.554,21.**

Maria Borges Viana,
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123211E5CD00547311256

R-13 / M – 162.004 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 26 de novembro de 2025 - Prenotação nº 547.311 de 05/11/2025

Pelo instrumento particular referido no **R. 11**, os adquirentes **DENIS LEANDRO DE OLIVEIRA DA SILVA** e **RAFAELLA VIEIRA DE ANDRADE**, anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, QUADRA 4 LOTES 3,4, *representado por Renata de Oliveira Nania, CPF nº 369.234.658-18*, para garantia da dívida de **R$ 251.057,42,** que será paga através de **420** prestações mensais e consecutivas, composta de amortização e juros, calculada pelo **sistema de amortização PRICE**, incidindo taxa de juros nominal de *7,6600%* ao ano e efetiva de *7,9347%* ao ano, com encargo mensal inicial de **R$ 1.795,97**, vencendo-se a primeira prestação em 01 de dezembro de 2025. Consta do título que, nos termos dos arts. 22 e 23, da Lei nº 9.514/97, o/a (s) fiduciante (s) tornou(aram)-se possuidor/a(es) direto/a(s) e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento da fiduciária, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida; à/ao fiduciante, enquanto adimplente, é assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco, e com as demais condições constantes do contrato. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R$ 315.000,00**, sujeito a atualização monetária. Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. *Os devedores se constituíram*

(CONTINUA NA FICHA 04)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

procuradores mútuos. ***Origem dos recursos: FGTS.***

Maria Borges Viana,
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123211E5CE00547311254

AV-14 / M – 162.004- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 16 de outubro de 2026 - Prenotação nº 552.579 de 12/05/2026

A requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** adiante qualificado, instruído com guia de recolhimento do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4. O fiduciante foi intimado para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia, digitalizado integralmente nesta data. O prazo transcorreu sem purgação da mora Foi atribuído à consolidação o valor de **R$ 319.226,72. Valor venal: R$ 136.200,10.**

Jheniffer Matos Santos,
Escrevente Autorizada
Selo digital: 123612331151E1200552579263

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970

162.004

Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente
Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Ana Paula Goyos Browne - Oficiala Interina

+552579+

Protocolo nº 552579

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.
CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.
CERTIFICO que, para **Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma,** deverá ser emitida **certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão.** As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.
CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, **sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade,** uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens(CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.
CERTIFICO que, com relação aos **imóveis do Município de Praia Grande,** estes passaram a ser **registrados naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984,** junto ao qual deve ser consultada sua situação atual.
CERTIFICO que aos **imóveis em área de marinha** aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998.
São Vicente, 19 de outubro de 2026.

Diovana Alexandra Dos Santos Rios, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Selo Digital: 1236123C3101C200552579263

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=DC869838-3F3D-4634-A171-15B5B9E9D970