



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA
98.412

FICHA
001

Santos, 14 de dezembro de 2021

CNS 11.144-3

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.95, localizado no 9º pavimento, do BLOCO 02, do empreendimento denominado **VIVAMAR - CONDOMÍNIO ANDORINHA**, situado na Rua César Augusto de Castro Rios nº.332, no bairro da AREIA BRANCA, no perímetro urbano desta Comarca, com a área privativa de 44,160 m²., a área de uso comum de 33,444 m². (sendo 10,327 m². de área coberta e 23,117 m². de área descoberta), já incluída 01 (uma) vaga para guarda de automóvel na garagem coletiva do condomínio, área total edificada de 54,487 m²., perfazendo a área total de 77,604 m². e fração ideal de 0,36868% no solo e nas outras partes do condomínio, confrontando de quem da mencionada rua olha para o edifício, pela frente, com shafts, circulação, pressurização e caixa de escada, do lado direito com áreas do condomínio e apartamento de final "6", do lado esquerdo com áreas do condomínio, apartamento de final "4", caixa de escada e pressurização e nos fundos com áreas do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga para guarda de automóvel, localizada no 1º pavimento, sujeita ao auxílio de manobrista/garagista.

PROPRIETARIA: ROERMOND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ.10.210.021/0001-95, com sede em São Paulo-SP. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 90.610 de 14.03.2018. Especificação Condominial registrada sob nº.362, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.3.454, no livro 3-Auxiliar. O Oficial, *[Assinatura]*

Av.1/98.412. Santos, 14 de dezembro de 2.021. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma hipoteca registrada em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, conforme R.5, na matrícula nº.90.610. O Oficial, *[Assinatura]*

Av.2/98.412. Santos, 06 de dezembro de 2.022. Por Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, firmado em São Paulo-SP., aos 31 de outubro de 2.022, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o cancelamento da Av.1, em virtude de quitação dada pela credora. O Oficial, *[Assinatura]*

Av.3/98.412. Santos, 02 de maio de 2.023. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo quinto do artigo 61 da Lei nº.4.380/1964, firmado nesta cidade, aos 09 de março de 2.023, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAEKD-GX52T-YSVQF-FNU64>

FICHA
001

MATRÍCULA
98.412



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
98.412	001

Municipal de Santos - Estância Balneária sob nº.41.174.007.223. O Oficial, Mun

R.4/98.412. Santos, 02 de maio de 2.023. Por Instrumento Particular objeto da Av.3, AYRTON OLIVEIRA NERES, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF.124.293.277-16, domiciliado em São Vicente-SP., adquiriu da proprietária ROERMOND EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., já qualificada, pelo preço de R\$.224.500,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, Mun

R.5/98.412. Santos, 02 de maio de 2.023. Por Instrumento Particular objeto da Av.3, AYRTON OLIVEIRA NERES, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF., CNPJ.00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF., para garantia da dívida de R\$.179.600,00, que se compromete a pagar na forma abaixo, com fundamento nos artigos nº.22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, sendo que o fiduciante torna-se possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, dívida essa que deverá ser paga por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, com o valor do encargo mensal de R\$.1.338,91, incluindo acessórios, vencendo-se a primeira no dia 10 de abril de 2.023, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, nelas incluídas a Taxa Anual de Juros Nominal de 7,6600% e Efetiva de 7,9347% e a Taxa Mensal de Juros Nominal de 0,6364% e Efetiva de 0,6383%, sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo Sistema de Amortização PRICE, e as demais condições constantes do título. O Oficial, Mun

Av.6/98.412. Santos, 13 de novembro de 2.025. Por Petição firmada em Florianópolis-SC., aos 22 de outubro de 2.025, ficou consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ.00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF., com fulcro no parágrafo sétimo, do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob nº.348.356, em data de 10 de março de 2.025, foi intimado o fiduciante para satisfazer no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que ele o fiduciante tenha purgado a mora. Foi apresentada a prova de pagamento do ITBI, por intermédio da guia avulsa: 1 - nº. do doc.

(continua na ficha 002)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAEKD-GX52T-YVQF-FNU64>

Página: 0002/0004

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial Interino - Bel. Nelson Hidalgo Mole

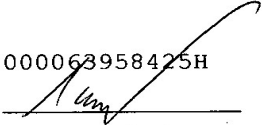
MATRÍCULA 98.412

FICHA 002

13 de novembro de 2025
Santos, de de

nº.9043/2025, arquivada nesta data. Valor da Consolidação: R\$.232.182,50.

Selo Digital: 111443331000000063958425H

2ª Escrevente Substituta, 
(Fabiana Rodrigues de Souza Carrenho)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAEKD-GX52T-YSVQF-FNU64>

CNS 11.144-3

MATRÍCULA 98.412 FICHA 002



Valide aqui
este documento

CERTIFICA e dá fé que o imóvel objeto desta matrícula em forma reprográfica nos termos do §1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS integralmente noticiadas na presente cópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.

Oficial.....:	R\$	44,20
Estado.....:	R\$	12,56
IPESP.....:	R\$	8,60
Reg. Civil....:	R\$	2,33
Trib. Just....:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	0,88
Ao Min.Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	73,72

Santos-SP, 03 de dezembro de 2025.
Emitida as 14:20:31 horas.

**BEL. NELSON HIDALDO MOLERO - OFICIAL
INTERINO
(assinado digitalmente)**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 353537

Controle:



720398

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1114433C3000000063958725R

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAEKD-GX52T-YSVQF-FNU64>