

Aquisição Judicial - Imóvel Guarujá

Rua Principal, 1415, Condomínio Sítio São Pedro, Guarujá/SP

Área de terreno: 1.590m² / Área Construída: 592,35m²

1.1. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno e suas edificações situado na Rua Principal, 1445 (Lote 7 da Quadra 43), Condomínio Sítio São Pedro, Guarujá/SP, com a área de terreno de 1.590,00m² e a área construída de 592,35m² (Mat. 90.233 - CRI Guarujá/SP) [Documento 01] – [“Imóvel Guarujá”].

2.1. - INFORMES NECESSÁRIOS:

- **Credor Fiduciário Originário / Cedente:** Banco Santander Brasil S/A.
- **Credor Fiduciário Secundário / Cessionário e Arrematante:** André Vieira de Matos
- **Data da Arrematação:** 16 de novembro de 2021
- **Informes:** O Banco Santander era detentor de *créditos* derivados de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, celebrado, aos 18/01/2010, com *João Alberto Romboli e Maria Cristina Rise Romboli* (Devedores Fiduciários).

André Vieira de Matos, mediante Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Crédito e Respectivas Garantias, adquiriu, aos 20/05/2020, do Banco Santander os direitos decorrentes do *contrato de alienação fiduciária* [Documento 02].

Posteriormente, aos 15/04/2021, André Vieira de Matos, enquanto credor fiduciário, adotou as medidas necessárias para consolidar a propriedade do **Imóvel Guarujá**, sendo que na sequência o imóvel levado à hasta pública prevista pela Lei de Alienação Fiduciária.

Aos 16/11/2021, André Vieira de Matos, próprio credor fiduciário, arrematou o **Imóvel Guarujá** pelo valor de **R\$ 3.413.979,07** (três milhões, quatrocentos e treze mil, novecentos e setenta e nove reais e sete centavos), utilizando o crédito existente em desfavor dos devedores fiduciários [Documento 03].

Atualmente aguarda-se a formalização do registro da aquisição junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP.

3.1. - CUSTO PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)

4.1. - OBSERVAÇÕES:

Despesas e gastos necessários para formalização da Escritura de Venda e Compra, bem como os emolumentos cartorários e registrários, além do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, serão de responsabilidade do Adquirente.







Documento 01



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

M. 90233 - Pagina: 1/5 - PROT. 428031 - João Pedro ,

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

**Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL**

Matrícula

90233

Ficha

01

Guarujá, 21 de fevereiro de 2003

Imovel: Lote 07 da Quadra 43, do loteamento denominado "SÍTIO SÃO PEDRO", situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 35,00 metros de frente para a Rua Principal; pelo lado esquerdo de quem da referida via pública olha para o terreno mede 51,00 metros, confrontando com o lote 06; pelo lado direito mede 41,50 metros, confrontando com o lote 08; e, 37,10 metros nos fundos, confrontando com área verde do loteamento, encerrando a área total de 1.590,00 metros quadrados. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-1137-007-000.

Proprietária: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E REPRESENTAÇÕES SÃO PEDRO LTDA, com sede em Guarujá-SP, no Sítio São Pedro na Estrada Guarujá-Bertioga Km. 16,8, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.735.319/0001-54.

Registro Anterior: R.01 datado de 23/01/1978 na matrícula nº 9.850, R.02 datado de 25/01/1978, e R.06 datado de 18/12/1980 da matrícula nº 9.948 (aquisição), e R.07 datado de 05/09/1983, da matrícula nº 35.179 (registro do loteamento), todas deste Cartório.

Escrevente Substituto

Wanderley Américo de Freitas
Wanderley Américo de Freitas

WWS

R.01

21 de fevereiro de 2003

Por escritura datada de 31 de janeiro de 2003, lavrada no

continua no verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

12046-9 - AA 622791

12046-9-616001-626000-0621



FSC
MISTO
Papel
FSC® C108034



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

M. 90233 - Pagina: 5/5 - PROT. 428031 - João Pedro ,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula

Ficha

90.233

03

Guarujá, 14 de setembro de 2021

AV.7. Protocolo nº 428.031 de 15 de abril de 2021. Consolidação da Propriedade. Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, no qual consta certidão de notificação dos devedores fiduciários e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procede-se, a requerimento de **ANDRÉ VIEIRA DE MATOS** casado com **ADRIANA CILENE DA SILVA MATOS**, já qualificados, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor, pelo valor de R\$655.000,47. Valor Venal - 2021 - R\$655.000,47. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$973,20. Guarujá, 14 de setembro de 2021. Selo digital nº 120469391CF000227969HT21J.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

RIG CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO GUARUJA-SP

Certifico e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraído nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia de ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de ônus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.



Guarujá, 14/09/2021 - 09:39.

Silvio Luiz da Luz, Escrevente Autorizado

Selo digital nº: 120469391AH000227962BY21V

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.

*** Os Emolumentos da presente certidão estão incluídos no registro do título. ***

EM BRANCO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
Bel. Waldir Francisco da Silva

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
Bel. Waldir Francisco da Silva

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

12046-9 - AA 622793



Documento 02

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE
CRÉDITO E RESPECTIVAS GARANTIAS**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as **PARTES** abaixo nomeadas e qualificadas, têm entre si certa e ajustada a presente Cessão e Transferência de Direitos de Crédito Imobiliário, que se regerá conforme as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes, que mutuamente aceitam e pelas quais se obrigam:

I – CEDENTE

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, sediada à Avenida Juscelino Kubistcheck, 2235, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42 neste ato, por seus procuradores, tudo em conformidade com sua última Ata de Assembleia e Procuração Pública [doc. 01, 02] doravante denominada simplesmente de “**CEDENTE**”;

II – CESSIONÁRIO

ANDRÉ VIEIRA DE MATOS, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade - RG nº 23.389.260-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 146.938.578-31, residente e domiciliado, Rua do Horto, nº 1690, CEP:02377-000, São Paulo/SP doravante denominado simplesmente como “**CESSIONÁRIO**”

III – DEVEDORES

JOÃO ALBERTO ROMBOLI, brasileiro, empresário, portador (a) da cédula de identidade CIRG nº 4.745.493, inscrito (a) no Cadastro de Pessoa Física CPF/MF sob nº 494.660.468-53 e Sr.(a) **MARIA CRISTINA RISE ROMBOLI**, brasileira, psicopedagoga, portador(a) da cédula de identidade CIRG nº 9.436.653-6, inscrito(a) no Cadastro de Pessoa Física CPF/MF sob nº 146.598.778-92, doravante denominados simplesmente como “**DEVEDORES**”.



55 (16) 3456-2300

adv@oer.adv.br
www.oliveiramosadvogados.com.br

OLIVEIRA
& RAMOS
advogados associados

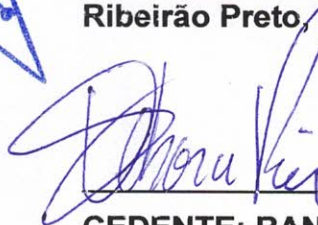
Os casos omissos neste instrumento serão regidos pela legislação em vigor aplicável à espécie.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: DO FORO

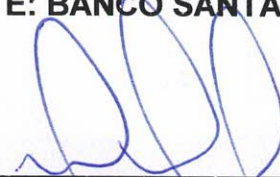
Para qualquer procedimento judicial decorrente, direta ou indiretamente, desta Cessão, as partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento.

E, por estarem assim certos e ajustados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com duas testemunhas, obrigando-se por si e/ou sucessores, pelo fiel e cabal cumprimento de todos e cada um dos seus termos, cláusulas e condições.


Ribeirão Preto, 20 de maio de 2020.



CEDENTE: BANCO SANTANDER BRASIL S/A




CESSIONÁRIO: ANDRÉ VIEIRA DE MATOS
CPF/CNPJ: 146.938.578-31

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: Charlon do P. VIEIRA
CPF/MF.: 317.676.198-80

2. 
Nome: Gilceu Rose non tenegros
CPF/MF: 901.388.058-49

Documento 03

Leilão 16.11.2021 - ATA E RECIBO DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL – LOTE 01

Aos 16 dias do mês de novembro do ano de 2021, às 14:00 horas, na plataforma www.leilaovip.com.br, situada na Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros São Paulo, eu Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 1086, devidamente autorizado por **André Vieira de Matos, inscrito no CPF/MF nº 146.938.578-31**, de conformidade com os Editais Publicados, promovi a venda em Público leilão do Imóvel abaixo descrito

Guarujá-SP. Loteamento Sítio São Pedro. Rua Principal, 1445, lote 7 da quadra 43. Casa. Áreas totais: terr. 1.590,00m² e constr. 592,35m². Matr. 90.233 do RI local. Obs.: O Arrematante ficará responsável pela liquidação dos débitos de condomínio em aberto (R\$ 261.859,95 - 01/04/2018 a 01/04/2021 mais as cotas vencidas e não pagas até a imissão na posse), bem como pelo pagamento dos débitos de IPTU no valor aproximado de R\$ 164.378,54. Consta na AV-05 da citada matrícula existência da indisponibilidade de bens ordenada pela 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, nos autos da falência de Minuano Comunicações e Produções Editoriais Ltda. (Processo: 1103916-97.2018.8.26.0100), contra o João Alberto Romboli. Ocupada. (AF) – LANCE MÍNIMO: 3.413.979,07			
Arrematante	ANDRE VIEIRA DE MATOS		
RG:	23389260 - SSP/SP	CPF: 146.938.578-31	
Endereço	RUA DOUTOR BRÁSILIO MACHADO, 60 – AP 21	Bairro: SANTA CECÍLIA	
Cidade	SÃO PAULO	UF: SP	CEP: 01.230-010
Tel (Com/Resid)	(11)98433-7106 - (11)99445-3538	E-mail	lucas@mazzotiniadvogados.com.br
Sexo	MASCULINO	Data Nascimento	15/01/1972
Filiação	LUIS VIEIRA DE MATOS E MARIA DE FATIMA MATOS		
Naturalidade	CONSOLAÇÃO-SP	Nacionalidade	BRASILEIRO
Atividade Principal Desenvolvida:			
Estado Civil	CASADO	Regime do Casamento	COMUNHÃO PARCIAL DE BENS
Cônjuge/Comp.	ADRIANA CILENE DA SILVA MATOS		
RG: 22.602.402-7	CPF: 153.765.138-23		
VALOR DO ARREMATÉ: 3.143.979,07 (TRÊS MILHÕES, CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E SETE CENTAVOS)			
Valor a ser Pago:	R\$ 3.143.979,07	A título de:	(X) À VISTA SEM DE DESCONTO.
Comissão Leiloeiro:	R\$ 170.699,00	BOLETO	
Tudo conforme a descrição completa da condição de pagamento do presente lote: 01			
OBS.: A quitação do valor do sinal e/ou total deste recibo dar-se-á após a compensação dos pagamentos acima descritos.			

- ✓ À vista: desconto de 10% sobre o valor da arrematação.
- ✓ A comissão de 5% ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante incorrerá sobre o valor total do arremate.
- ✓ A quitação do valor do sinal e/ou total deste recibo dar-se-á após a compensação dos pagamentos acima descritos.
- ✓ **Esta ata de arrematação não poderá ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis.**
- ✓ O arrematante declara ter conhecimento da descrição e das características do imóvel arrematado, conforme anunciado, bem como todas as pendências, ônus, normas e condições de pagamento e venda que constam nos editais publicados e no Folheto do Leilão. Está ciente, também, de que o Imóvel é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas. Todas as providências e despesas necessárias a desocupação dos imóveis correrão por conta do comprador. O presente recibo é intransferível. O arrematante declara ter conhecimento da Lei 9613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens. A presente arrematação é regida pelo Decreto 21.981 de Outubro de 1932, com as alterações feitas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, e assim sendo, vai assinado pelo Arrematante e por mim, Leiloeiro Oficial.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

ANDRE VIEIRA DE MATOS

**Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho -
Leiloeiro Oficial - JUCESP 1086**

TABELÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP/04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:
ANDRE VIEIRA DE MATOS, a qual confere com padrão depositado em cartório.

São Paulo/SP, 17/11/2021 - 13:07:32

Em Testemunho da verdade. Total R\$ 10,35

WESLEY RAFAEL VICENTINI - ESCRIVENTE

Etiqueta: 3239417 Selos: AR075867

**WESLEY RAFAEL VICENTINI
ESCRIVENTE AUTORIZADO**

