

CNM:144006.2.0022223-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

22.223

FICHA

01

Mongaguá, 23 de outubro de 2017

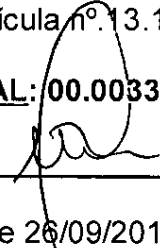
LOCALIZAÇÃO: APARTAMENTO Nº.172 (cento e setenta e dois) - COBERTURA - 15º pavimento tipo ou 17º andar - EDIFÍCIO RESIDENCIAL PEDRO HENRIQUE, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº.172 (cento e setenta e dois), Cobertura, localizado no 15º pavimento tipo ou 17º andar, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PEDRO HENRIQUE, situado na Rua Padre Anchieta, nº.268, do Jardim Caiahu, perímetro urbano deste Município e Comarca, composto de: sala estar/jantar/tv com lavabo e terraço, dois dormitórios, sendo um com terraço, duas suítes, sendo uma com terraço, corredor de circulação, despensa, cozinha, banheiro, área de serviço, hall, solário e área descoberta, com a área útil de 139,776m², área comum de 108,347m² e área total de 248,123m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 2,536% ou 29,416m² do todo, confrontando pela frente de quem entra no mesmo com o hall social, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com elevador, escadarias de acesso e Cobertura 171, nos fundos com a área de recuo frontal do prédio fronteiro a Rua Padre Anchieta; cabendo-lhe o direito ao uso de **quatro vagas** de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo do prédio, para a guarda de automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, sujeito a atuação de manobrista.

PROPRIETÁRIA: YKAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.14.030.457/0001-53, com sede na Rua Padre Anchieta, 434, Centro, Mongaguá-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Aquisição) de 27/05/2014, R.03 (Incorporação Imobiliária) de 05/04/2016, e R.06 (Instituição e Especificação de Condomínio) de 23/10/2017, da Matrícula nº.13.165 deste Registro de Imóveis.

CADASTRO MUNICIPAL: 00.0033.172.00

OFICIAL:  LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR

Prenotação nº.37.804 de 26/09/2017.

R.01/22.223 - VENDA E COMPRA

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 14/07/2.021, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Praia Grande-SP (Livro nº.2.223 - folhas 169), a proprietária **YKAL - EMPREENDIMENTOS**

Continua no verso.

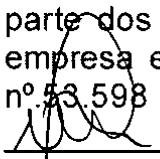
MATRÍCULA

22.223

FICHA

01

VERSO

IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel à **LEANDRO CANELLI**, brasileiro, microempresário, portador da CIRG nº.25.593.015 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.249.932.598-40, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **LUANDA JAVARONI CANELLI**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº.29.316.519 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.289.250.128-80, residentes e domiciliados na Rua Victorio Denardi Filho, nº.70, Jardim Piratininga, Araras-SP; pelo valor de R\$.1.600.000,00. Consta do Título: que a vendedora deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito com o INSS e com a Receita Federal, referente a Tributos e Contribuições por encontrar-se enquadrada nas hipóteses de dispensa, nos termos do inciso I, do artigo 17, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº.1.751/2014, de 02/10/2014, publicada no DOU em 03/10/2014, observando que o imóvel aqui tratado faz parte dos lançamentos contábeis como integrante ativo circulante da referida empresa e também, nunca ter integrado o seu ativo permanente. (Prenotação nº.53.598 em 19/07/2021). Mongaguá, 02 de agosto de 2021. **O OFICIAL:**
 **(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)**
 Selo Digital TJ/SP nº.14400632100535983DLIAL21R

R.02/22.223 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Imóvel nº.237/15.123.917, emitida em Praia Grande-SP, em 15 de setembro de 2.021, os proprietários / garantidores **LEANDRO CANELLI** e sua esposa **LUANDA JAVARONI CANELLI**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, transferiram a propriedade resolúvel do imóvel por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao credor **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº.60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº. Vila Yara, Osasco-SP, para a garantia da dívida contraída pela emitente **LEGAF - INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.09.539.000/0001-39, com sede na Rua Oswaldo Buzolin, nº.200, Distrito Municipal I, Araras-SP, no valor de **R\$.670.000,00**, pagáveis por meio de **60** parcelas, com taxa de juros efetiva de **2,77% ao mês e 38,93% ao ano**; opção ao regime de: **prefixação**; valor das parcelas: **R\$.25.536,23**, vencendo-se a primeira prestação em **01/11/2.021** e a última em **30/09/2.026**, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº.9.514/97. Consta do título: que nos termos do § 1º, artigo nº.26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em **15** dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Valor de avaliação para hipótese de público leilão: **R\$.670.000,00**. Comparecem como Avalistas: 1) **LEANDRO CANELLI**, já

Continua na ficha 02

CNM:144006.2.0022223-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

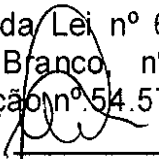
22.223

FICHA

02

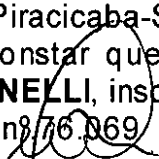
Mongaguá, 28 de setembro de 2021

qualificado; 2) **MARCO ANTONIO CANELLI**, brasileiro, empresário, portador da CIRG nº.5.764.931 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.021.669.598-81, e sua esposa **APARECIDA RIBEIRO CANELLI**, brasileira, proprietária de estabelecimento, portadora da CIRG nº.96784374 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.174.012.158-96, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Castelo Branco, nº.460, Ap. nº.151, Canto do Forte, Praia Grande-SP. (Prenotação nº.54.576 em 16/09/2021). Mongaguá, 28 de setembro de 2021. O

OFICIAL:  **(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)**

Selo Digital TJ/SP nº.144006321005457601J8BL219

Av.03/22.223 - INDISPONIBILIDADE

A vista da ordem de indisponibilidade de bens de 01/10/2025 (13:55:09), recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Provimento do CNJ sob nº.188 de 04/12/2024), protocolo nº.202510.0113.04292406-IA-899, processo nº.00115685620255150046, da Secretaria Conjunta de Piracicaba-SP - TRT da 15ª Região, procede-se a presente averbação para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **LEANDRO CANELLI**, inscrito no CPF/MF nº.249.932.598-40, já qualificado. (Prenotação nº.76.969 em 01/10/2025). Mongaguá, 06 de outubro de 2025. O **OFICIAL:** 

(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063310076069CA673C25A

Av.04/22.223 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por Requerimento formulado em Santo André-SP, aos 25/06/2026, apresentado via "Intimações" (Protocolo IN01470688C), instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) as notificações negativas dirigidas aos avalistas **MARCO ANTONIO CANELLI** e sua esposa **APARECIDA RIBEIRO CANELLI**, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Praia Grande-SP, junto aos protocolos nºs.133.920 e 133.923; b) as publicações de editais em nome dos avalistas no "Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis" (DSREI), através da plataforma www.registrodeimoveis.org.br/editais-online, nos dias 23/03/2026, 24/03/2026 e 25/03/2026; c) as notificações negativas dirigidas aos proprietários / garantidores **LEANDRO CANELLI** e sua esposa **LUANDA JAVARONI CANELLI** e a emitente da cédula **LEGA F - INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA**, na pessoa de Leandro Canelli, no setor de Títulos e Documentos desta Comarca junto ao protocolo nº.11.658; e d) as notificações positivas dirigidas aos proprietários / garantidores e a emitente da cédula, pelo Oficial de Registro de

Continua no verso.

Continua na ficha 02 V

MATRÍCULA

22.223

FICHA

02

VERSO

Títulos e Documentos da Comarca de Araras-SP, junto aos protocolos nºs. 45.673, 45.674 e 45.815; sendo todas as notificações realizadas por solicitação deste Oficial de Registro de Imóveis; sem que 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 do **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de R\$.587.564,57. (Prenotação nº.76.285 em 14/10/2025). Mongaguá, 20 de julho de 2026. O **OFICIAL:** (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310076285PAB40K26K

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº 22223 não recaindo sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias, além daqueles expressamente lançados na referida matrícula. CERTIFICO FINALMENTE, que o imóvel objeto da presente certidão pertence a este Registro Imobiliário desde 16 de Novembro de 2009, data da sua instalação, sendo que anteriormente pertencia ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, do que dou fé. Mongaguá, 22 de julho de 2026, 16:08:00 (h.). Eu, LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR, Oficial, efetuei as buscas, conferi e assinei digitalmente.

Ao Oficial.....R\$ 44,20

Ao Estado.....R\$ 12,56

À Sec. Faz.....R\$ 8,60

Ao SINOREG:R\$ 2,33

Ao Trib. Just.:R\$ 3,03

ISS.....R\$ 0,88

Ao MP.....R\$ 2,12

Total.....R\$ 73,72

Para fins de lavratura de Escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJ/SP, Cap. XVI, item 60, "c"). Pedido nº 142.518, de 22/07/2026. SITE: www.rimongagua.com.br



Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <http://selodigital.tjsp.jus.br> - Nº Selo: 1440063C30076285DQQV0V26V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8SYUZ-BTZGL-9JUF5-7RZ8K

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luiz Gustavo Montemor (CPF ***.859.988-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/8SYUZ-BTZGL-9JUF5-7RZ8K>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>