

Certidão

CNM: 120675.2.0057261-79

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Matrícula nº	57.261	Data	15/06/2022	Ficha nº	01F
	<p>TERRENO consistente no Lote 5 (cinco) da Quadra 17 (dezessete) do Loteamento "Cidade Regina - Gleba A", situado no bairro Praia Grande, perímetro urbano, medindo 13,00m (treze metros de frente para a Avenida B, por 33,00m (trinta e três metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 13,60m (treze metros); encerrando área de 429,66m² (quatrocentos e vinte e nove metros quadrados), confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 4; do lado esquerdo com o lote 6; e nos fundos com o lote 3, todos da mesma quadra.</p> <p>Contribuinte: 12.154.005-7.</p> <p>Proprietários: JOAQUIM DE MORAIS FILHO, brasileiro, serventuário da justiça, CPF n. 027.367.998-87, e sua mulher MARIA DE LOURDES CABRAL DE MORAIS, brasileira, de prendas domésticas, CPF n. 761.773.008-04, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei n. 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Dr. Souza Alves n. 403, Centro, no Município de Taubaté, deste Estado.</p> <p>Registro anterior: Transcrição n. 664, feita em 19 de julho de 1946, na folha 50 do Livro 3-D, e Inscrição de Loteamento n. 6, feita em 5 de dezembro de 1951, na página 22 do Livro 8 - Registro Especial de Loteamentos.</p> <p>Danilo Costa Cyrillo Pereira: _____ (escrevente autorizado).</p> <p>Av-1 - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ubatuba, 15 de junho de 2022.</p> <p>(Prenotação n. 176.207, de 19 de abril de 2022). Da Averbação n. 131, feita em 24 de fevereiro de 1954 à margem da Inscrição de Loteamento n. 6, na página 32 do Livro n. 8 - Registro Especial de Loteamentos, verifica-se que o lote 5 da quadra 7 do Loteamento Cidade Regina - Gleba A se encontra comprometido à venda ao sr. VICENTE TREVISANATO, pelo preço de Cr\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil cruzeiros).</p> <p>Danilo Costa Cyrillo Pereira: _____ (escrevente autorizado).</p> <p>R-2 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 15 de junho de 2022.</p> <p>(Prenotação n. 176.207, de 19 de abril de 2022). Pela Escritura Pública de Compra e Venda datada de 26 de outubro de 1956, lavrada na folha 49 do Livro n. 12 do Cartório da Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Urucuia, Município e Comarca de São Francisco, Estado de Minas Gerais, apresentada por certidão expedida em 1 de abril de 2022, os proprietários JOAQUIM DE MORAIS FILHO e sua mulher MARIA DE LOURDES CABRAL DE MORAIS venderam o imóvel (onerado por compromisso de compra e venda a Vicente Trevisanato) a LEONOR SERAPHIM, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG n. 1.763.595-0-SSP-SP, CPF n. 014.468.868-91, residente e domiciliada na Avenida Manoel Sabino n. 119, Distrito de Urucuia, Município de São Francisco, Estado de Minas Gerais, pelo preço de Cr\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais). ITBI "inter vivos", no importe de R\$ 18.381,09, inclusive multa e juros, recolhido ao Município de Ubatuba através da guia n. 3138, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 18 de abril de 2022, com autenticação bancária na mesma data. Valor venal ITBI-2022: R\$ 696.253,26.</p> <p>Danilo Costa Cyrillo Pereira: _____ (escrevente autorizado).</p>					

Gráfica Nagoya 3832 5740

Matrícula nº	57.261	Ficha nº	01V
<p>R-3- COMPRA E VENDA - Ubatuba, 19 de agosto de 2022.</p> <p>(Prentação n. 178.101, de 5 de agosto de 2022). Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI, Sistema de Financiamento Imobiliário, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do art. 38 da Lei 9514 de 20.11.1997, contrato n. 1.4444.1892889-7, celebrado na cidade de Santos-SP, datado de 3 de agosto de 2022, assinado pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, a proprietária já qualificada, LEONOR SERAPHIM, solteira, vendeu o imóvel a ALLAN HENRIQUE PEREIRA SANTOS, brasileiro, mestre e contramestre, solteiro, CI nº 55.073.410-7-SSP-SP, CPF nº 238.819.658-23, residente e domiciliado na Rua Copacabana, nº 342, Apto 151, Guilhermina, na cidade de Praia Grande-SP, pelo preço de R\$ 1.365.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e cinco reais) pago da seguinte forma: R\$ 417.275,75 (quatrocentos e dezessete mil, duzentos e setenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) com recursos próprios dos adquirentes; e R\$ 947.724,25 (novecentos e quarenta e sete mil, setecentos e vinte e quatro reais e vinte e cinco centavos) através de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF. ITBI "inter vivos", no importe de R\$ 27.300,00, recolhido ao Município de Ubatuba através da guia nº 20037296, emitida eletronicamente pela Prefeitura, em 4 de agosto de 2022, com autenticação bancária na mesma data. Valor venal ITBI-2022: R\$ 696.253,26.</p> <p>Vania Moreira de Pinho: <u><i>Vania Moreira de Pinho</i></u> (escrevente autorizada).</p> <p>R-4- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 19 de agosto de 2022.</p> <p>(Prentação n. 178.101, de 5 de agosto de 2022). Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI, Sistema de Financiamento Imobiliário, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do art. 38 da Lei 9514 de 20.11.1997, contrato n. 1.4444.1892889-7, celebrado na cidade de Santos-SP, datado de 3 de agosto de 2022, assinado pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, o adquirente ALLAN HENRIQUE PEREIRA SANTOS, solteiro, qualificado no R-3, supra, constituiu propriedade fiduciária e alienou fiduciariamente o imóvel à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia de pagamento da dívida de R\$ 947.724,25 (novecentos e quarenta e sete mil, setecentos e vinte e quatro reais e vinte e cinco centavos) correspondendo ao mútuo amortizável em 240 (duzentos e quarenta) meses, pelo sistema de amortização constante - SAC, a taxa anual nominal de juros de 9,7978% e taxa anual efetiva de juros de 10,2500%. Tendo o fiduciante no ato da assinatura do contrato optado pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na CAIXA, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 8,4175% ao ano (nominal) e 8,7500% ao ano (efetiva), sendo o primeiro encargo mensal (prestação de amortização e prêmios de seguros) do valor de R\$ 10.684,86 (dez mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e oitenta e seis centavos) com vencimento no dia 5 de setembro de 2022. Na ocorrência de cancelamento do débito do encargo mensal vinculado ao financiamento, ou na constatação de não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo subsequente, a aplicação da taxa de juros reduzida será cancelada e o retorno à taxa de juros inicialmente prevista alcançará as prestações subsequentes, inclusive a primeira prestação vencida e não</p>			

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
 DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
 DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº	57.261	Ficha nº	02F
--------------	---------------	----------	------------

paga, cujo inadimplemento deu causa ao cancelamento da taxa reduzida. O saldo devedor do financiamento é reajustado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Para efeito de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$ 1.365.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais) sujeito a atualização monetária a partir da data de contratação, pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário do contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo (art. 24, VI, da Lei 9514/97). O prazo de carência para expedição de intimação para constituição em mora dos devedores fiduciários, foi fixado em 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação e encargo mensal não pagos (art. 26, § 2º, Lei 9.514/97). Com as demais condições constantes do título.

Vania Moreira de Pinho: *Vania Moreira de Pinho* (escrevente autorizada).

Av-5 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Ubatuba, 19 de agosto de 2022.

(Prenotação n. 178.101, de 5 de agosto de 2022). Por cláusula contratual constante do instrumento particular com força de escritura pública, acima registrado, a credora fiduciária autorizou esta averbação para constar a emissão, sob a forma escritural, da **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**, Número **1.444.1892889-7**, Série **0822**, no valor de **R\$ 947.724,25**, com prazo de 240 meses, representativa do crédito imobiliário integral da credora emitente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra o devedor ALLAN HENRIQUE PEREIRA SANTOS, solteiro, decorrente da alienação fiduciária objeto do R-4, supra, com data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito constantes do contrato acima registrado, figurando como agente custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04.

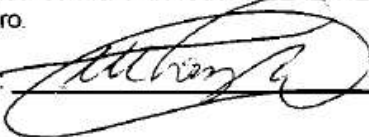
Vania Moreira de Pinho: *Vania Moreira de Pinho* (escrevente autorizada).

Av-6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Ubatuba, 23 de dezembro de 2025.

(Prenotação n. 189.305, de 12 de julho de 2024). Pelo requerimento datado de 30 de abril de 2025, assinado digitalmente, instruído com a guia n. 8119, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 22 de abril de 2025, com autenticação bancária em 28 de abril de 2025, comprobatória do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 31.626,88 (acrescido de multa e juros), constante do Procedimento de Intimação de Devedor Fiduciante que fica arquivado neste cartório, foi autorizada esta averbação nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei n. 9.514, de 20.11.97, para ficar constando a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, qualificada no R-4, retro, pelo valor da garantia atualizada pela credora de R\$ 1.535.285,44 (um milhão quinhentos e trinta e cinco mil duzentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do devedor fiduciante, ALLAN HENRIQUE PEREIRA SANTOS, regularmente intimado. Valor venal base do ITBI recolhido: R\$ 1.535.285,44.

Onofre Alexandre Socca Neto: *Onofre Alexandre Socca Neto* (escrevente autorizado).

CNM: 120675.2.0057261-79

Matrícula nº	57.261	Ficha nº	02V
<p>Av-7 - CANCELAMENTO DA CCI - Ubatuba, 23 de dezembro de 2025.</p> <p>(Prenotação n. 189.305, de 12 de julho de 2024). Pelo requerimento acima mencionado, a credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em virtude da consolidação da propriedade mencionada na Av-6, supra, autorizou expressamente o cancelamento da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI, Série 0822, Número 1.4444.1892889-71, no valor de R\$ 947.724,25, emitida contra o devedor ALLAN HENRIQUE PEREIRA SANTOS, ficando cancelada a Av-5, retro.</p> <p>Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).</p>			<p>CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p>

Gráfica Nagoya 3832 5740

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **Av-7** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.57261**, e que o imóvel tem sua situação com referência a eventuais ônus, alienações, vínculos, constrações judiciais e constituições de direitos reais e pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta certidão, emitida em meio reprográfico nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973 (*A matrícula é o repertório de todos os atos envolvendo determinado imóvel. "O que não está na matrícula, não existe"*). O referido é verdade e dou fé.

Ubatuba, 29 de dezembro de 2025

Escrevente Autorizado(a)

Pedido nº 193.637 - EMOLUMENTOS:

Oficial R\$44,20 -Estado R\$12,56 -Sec. Fazenda R\$8,60 -R. Civil R\$2,33 -Trib. Justiça R\$3,03 - ISS R\$ - 2,21- M.P. R\$ 2,12 - Total R\$75,05

Para efeitos notariais esta Certidão é válida por 30 dias não implicando em reserva de prioridade.

Selo: 1206753C30189305CE7J3O25W

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LUAX9-DG6J2-GEC2F-UC58K

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

Onofre Alexandre Socca Neto (CPF 370.333.278-62)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LUAX9-DG6J2-GEC2F-UC58K>

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

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