

Certidão

CNM: 120675.2.0047159-24

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

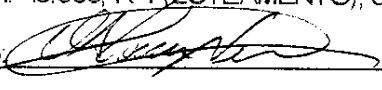
Matrícula nº	47.159	Data	10/02/2014	Ficha nº	01F
--------------	--------	------	------------	----------	-----

TERRENO constituído pelo lote n. **173** (cento e setenta e três), localizado na quadra "G" do loteamento "**Ubatuba Contry Clube**", situado no bairro do Horto Florestal, no Mato Dentro, perímetro urbano, medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua dos Limoeiros; 15,00m (quinze metros) nos fundos, onde confronta com o lote 150; 30,12m (trinta metros e doze centímetros) do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o lote 174; 30,11m (trinta metros e nove centímetros) do lado esquerdo onde confronta com o lote 172, encerrando uma área de **451,73m²** (quatrocentos e cinquenta e hum metros e setenta e três decímetros quadrados).

Contribuinte: 01.436.188-4.

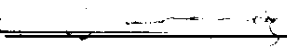
Proprietária: **UBATUBA COUNTRY CLUBE**, associação civil com sede na Rodovia Oswaldo Cruz n. 4.052, bairro Horto Florestal, neste Município de Ubatuba, inscrita no CNPJ sob n. 55.553.846/0001-40.

Registro anterior: Matrícula n. 46.986, R-1 (LOTEAMENTO), de 10 de fevereiro de 2014.

Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).


R-1 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Ubatuba, 21 de dezembro de 2018.

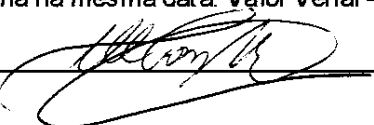
(Prenotação n. 157.843, de 17 de dezembro de 2018). Pela Escritura Pública de Dação em Pagamento datada de 17 de dezembro de 2018, lavrada nas páginas 181 a 186 do Livro n. 611 do 1º Tabelião de Notas de Ubatuba, a proprietária **UBATUBA COUNTRY CLUBE**, já qualificada, transmitiu o imóvel a **GABRIELA LAPADULA MATOS**, brasileira, solteira, maior, designer, RG nº 29.379.361-8-DETRAN-RJ, CPF nº 146.811.407-75, residente e domiciliada na Rua Antônio Basílio, nº 345, apto 602, Tijuca, na cidade de Rio de Janeiro - SP, pelo preço de R\$ 0,21 (vinte e um centavos de real), a título de dação em pagamento parcial pela redução de 95% do valor do Título Patrimonial que a outorgada possui na associação outorgante. Valor venal ITBI: R\$474.604,69.

Denise Cunha Canto:  (Escrevente autorizada).

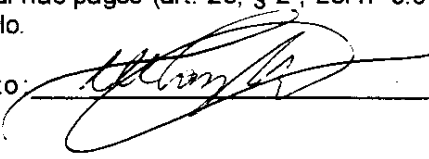
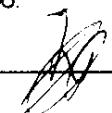
Av-2 - CONSTRUÇÃO - Ubatuba, 26 de dezembro de 2018.

(Prenotação n. 157.929, de 20 de dezembro de 2018). Por requerimento de 20 de dezembro de 2018, foi autorizada esta averbação para constar que no terreno matriculado foi edificado uma casa residencial, com a área construída de **138,07m²**, emplacada com o número **173** (cento e setenta e três) da **Rua dos Limoeiros**, conforme comprova o "Habite-se Concedido" n. 350/2015, expedido pela Prefeitura em 22 de setembro de 2015, no Processo nº SAU/6664/2008. Apresentada nesta data a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros de n. 003072018-88888856, expedida em 20 de dezembro de 2018, CEI n. 51.231.70856/66, confirmada a sua autenticidade no site da Receita Federal. Valor venal: R\$ 159.527,46.

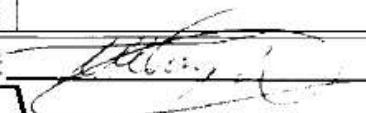
Denise Cunha Canto:  (Escrevente Autorizada).

Matrícula nº	47.159	Ficha nº	01V
<p>R-3 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 3 de maio de 2024.</p> <p>(Prenotação n. 188.091a, de 2 de maio de 2024). Por Contrato de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento n. 0010428350, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma da Lei n. 4.380/64, e n. 5.049/66, e Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia nos termos da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 28 de março de 2024, assinado pelas partes e testemunhas, a proprietária já qualificada GABRIELA LAPADULA MATOS, solteira, vendeu o imóvel à LUIZ HENRIQUE TOSTA MARQUES, brasileiro, empresário, RG n. 16.633.892-8-SSP/SP, CPF n. 135.269.118-35, e sua mulher CAROLINA FERNANDES TOSTA, brasileira, empresária, RG n. 47.561.941-9-SSP/SP, CPF n. 485.130.438-26, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida das Toninhas, n. 450, apartamento 302, Toninhas, nesta cidade, pelo preço de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais) pago da seguinte forma: a) R\$ 500.000,00, com recursos próprios; e b) R\$ 550.000,00 através de financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A., no âmbito do SFH, segundo normas do Art. 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN. ITBI no valor de R\$ 12.750,00, recolhido ao Município de Ubatuba, conforme guia n. 6279, emitida eletronicamente pela Prefeitura. em 4 de abril de 2024, com autenticação bancária na mesma data. Valor Venal - ITBI/2024: R\$ 642.295,52.</p> <p>Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).</p> <p>R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 3 de maio de 2024.</p> <p>(Prenotação n. 188.091a, de 2 de maio de 2024). Por Contrato de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento n. 0010428350, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma da Lei n. 4.380/64, e n. 5.049/66, e Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia nos termos da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 28 de março de 2024, assinado pelas partes e testemunhas, os adquirentes LUIZ HENRIQUE TOSTA MARQUES e sua mulher CAROLINA FERNANDES TOSTA, qualificados no R-2 supra, constituíram propriedade fiduciária e alienaram fiduciariamente o imóvel ao credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.235, e 2041, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ. n. 90.400.888/0001-42, para a garantia do pagamento do mútuo, no valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), correspondente ao financiamento na aquisição do imóvel, amortizável em 336 (trezentos e trinta e seis) meses, pelo Sistema de Amortização Constante-SAC, a taxa efetiva de juros sem bonificação de 12,4900% ao ano, taxa nominal sem bonificação de 11,8273% ao ano, e taxa nominal de juros sem bonificação de 0,9856% e taxa efetiva de juros sem bonificação de 0,9856% ao mês; e a taxa efetiva de juros com bonificação de 11,5900% ao ano, taxa nominal com bonificação de 11,0164% ao ano, e taxa nominal de juros com bonificação de 0,9180% ao mês e taxa efetiva de juros com bonificação de 0,9180% ao mês; sendo o primeiro encargo mensal (prestação de amortização, juros, seguros e Tarifa de Serviços Administrativos), no valor de R\$ 7.380,48 (sete mil trezentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos), vencendo-se no dia 28 de abril de 2024, e as demais nos demais meses subsequentes, com o vencimento do último, previsto para o dia 28 de março de 2052. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente nas datas de vencimento da prestações mensais, e da eventual</p>			

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	Matricula nº	47.159	Ficha nº	02F
	<p>liquidação/amortização extraordinárias, mediante aplicação do percentual utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que tenham data de aniversário nesse dia. Para efeitos de venda em público leilão, o imóvel foi avaliado em R\$ 1.149.000,00 (um milhão cento e quarenta e nove mil reais), e reservado ao credor fiduciário, o direito de pedir nova avaliação (art. 24, inc. VI, da Lei 9.514/97). O prazo de carência para expedição de intimação para constituição em mora do devedor fiduciante, foi fixado em 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação, e encargo mensal não pagos (art. 26, § 2º, Lei nº 9.514/97). Demais cláusulas e condições constantes do título.</p> <p>Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).</p> <p>Av-5 - CONSTRUÇÃO - Ubatuba, 11 de junho de 2024.</p> <p>(Prenotação nº 188.217, de 9 de maio de 2024). Pelo Requerimento datado de 9 de maio de 2024, assinado em cartório no ato da apresentação, a proprietária autorizou esta averbação para constar que a "Casa residencial", mencionada na Av-2 supra, foi ampliada em 46,75m², possuindo atualmente a área total construída de 184,82m² (cento e oitenta e quatro metros e oitenta e dois decímetros quadrados), tudo conforme "Carta de Habite-se" nº 102/2024, expedido pela Prefeitura local, em 26 de abril de 2024, no processo nº SAU/6664/2008. Apresentado nesta data, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, aferição nº 90.019.08055/63-001 (46,75m²), expedida em 8 de maio de 2024 com validade até 4 de novembro de 2024, sendo confirmada a sua autenticidade no site da Receita Federal. Valor Venal da área ampliada de 46,75m²: R\$ 100.497,36.</p> <p>Danilo Costa Cyrillo Pereira:  (Escrevente Autorizado).</p> <p>Av-6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Ubatuba, 6 de junho de 2025.</p> <p>(Prenotação n. 190.855, de 4 de outubro de 2024). Pelo requerimento datado de 29 de abril de 2025, assinado digitalmente, instruído com a guia n. 20053704, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 29 de abril de 2025, com autenticação bancária em 10 de abril de 2015, comprobatória do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 22.980,00, 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 do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRSIL) S/A., qualificado no R-4, retro, pelc valor da avaliação de R\$ 1.149.000,00 (um milhão cento e quarenta e nove mil reais), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos devedores fiduciantes LUIZ HENRIQUE TOSTA MARQUES e sua mulher CAROLINA FERNANDES TOSTA, regularmente intimados. Valor venal base do ITBI recolhido: R\$ 1.149.000,00.</p>			

CNM: 120675.2.0047159-24

Matricula nº	47.159	Ficha nº	02V
Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).			

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

Gráfica Nagoya 3832 5740

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **AV-6** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.47159**, 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, 06 de junho de 2025

Escrevente Autorizado(a)

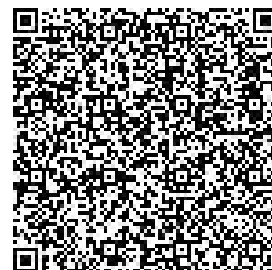
Pedido nº 194.310 - EMOLUMENTOS:

Oficial R\$42,22 -Estado R\$12,00 -Sec. Fazenda R\$8,21 -R. Civil R\$2,22 -Trib. Justiça R\$2,90 - ISS R\$ - 2,11- M.P. R\$ 2,03 - Total R\$71,69

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

Selo: 1206753C30194310GP5REA25L

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: P5MWH-HDRBF-RCK5G-FXF7B

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado 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/P5MWH-HDRBF-RCK5G-FXF7B>

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

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