



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 112474.2.0013707-60

CNM nº 112474.2.0013707-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA

13.707

FICHA

1

Santos, 23 de janeiro de 1978

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O apartamento sob nº 14, no 2º pavimento ou 1º andar tipo do Condomínio São Carlos, à rua da Paz nº 33, contendo dito apartamento dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quarto de empregada, vestíbulo, terraço, área de serviço com tanque e W.C., sendo que o seu uso de área de serviço se estende por sobre a área de balanço, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem a sua entrada, escadaria e apartamento de final 2 e algarismo antecedente igual, de um lado com o mesmo hall, escadaria e apartamento do tipo ou final 3 e algarismo antecedente igual, de outro com o espaço da área de recuo lateral direita e nos fundos com o espaço da área de recuo dos fundos do prédio, com a área útil de 88,26 ms²., mais comum de 14,56 ms²., dando a área total de 102,82 ms²., pertencendo-lhe a fração ideal equivalente a 2,632670% no respectivo terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial. - **PROPRIETÁRIOS:** - WALDOMIRO COSTA e sua mulher MARIA AMATO COSTA, brasileiros, CPF-160.220.508-63, proprietários, domiciliados em Santos. - **REGISTRO ANTERIOR** - 70.555. -

O 1º Escrevente:

O 8º escrevente autorizado:

R. 1 - 13.707. -

DATA - 23 de janeiro de 1978. -

TRANSMITENTES: - WALDOMIRO COSTA e sua mulher MARIA AMATO COSTA, já qualificados. - Presentes à escritura WALDIR LORIVAL AMATO COSTA e sua mulher ROSINHA VIANA COSTA; WALDECYR ANTONIO AMATO COSTA e sua mulher WILMA GOBETTI COSTA; WLADIMIR AGNELLO AMATO COSTA e sua mulher DALILLA CARACCIOLO COSTA, na qualidade de irmãos e cunhados da donataria. - **ADQUIRENTE:** - MARIA APARECIDA AMATO COSTA, brasileira, solteira, maior, contadora, CPF 581.958.668-91, domiciliada em Santos, filha legítima dos doadores. - **TÍTULO:** - Doação. - **FORMA:** - Escritura de 12 de janeiro de 1978, das notas do 2º Escrivão de Santos. - **VALOR:** - Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros)

O 1º Escrevente:

O 8º escrevente autorizado:

AV. 2 - 13.707. -

DATA: - 23 de janeiro de 1978. -

Da escritura de 12 de janeiro de 1978, das notas do 2º Escrivão de Santos, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, fica gravado com a cláusula de incomunicabilidade. Consta mais da referida escritura que os doadores estipulam, de acordo com o artigo 1.174 do Código Civil Brasileiro, que no caso de sobreviverem à donataria, o referido imóvel voltará ao seu patrimônio. -





CNM: 112474.2.0013707-60

CNM nº 112474.2.0013707-60

MATRÍCULA	FICHA
13.707	1 VERSO
O 12º Escrevente: <i>Waldomiro Costa</i>	O 8º escrevente autorizado: <i>[assinatura]</i>
R. 3 - 13.707.- <u>DATA</u> - 23 de janeiro de 1978.- <u>DEVEDORA</u>:- MARIA APARECIDA AMATO COSTA, solteira, maior, já qualificada. <u>CREDORES</u>:- WALDOMIRO COSTA e sua mulher MARIA AMATO COSTA, já qualificados.- <u>TÍTULO</u>:- Usufruto.- <u>FORMA</u>:- Escritura de 12 de janeiro de 1978, das notas do 2º Escrivão de Santos.- <u>VALOR</u>:- Cr\$ 100.000,00.- Os credores - tendo doado à devedora, sua filha, o imóvel objeto da presente matrícula reservam para si, enquanto viverem, a livre administração e o usufruto do mesmo imóvel, sendo certo que no caso de falecimento de um, o conjugue sobrevivente continuará a perceber integralmente todos os frutos e rendimentos deles decorrentes.-	
O 11º Escrevente: <i>Waldomiro Costa</i>	O 8º escrevente autorizado: <i>[assinatura]</i>
AV. 4 - 13.707.- <u>DATA</u>: - 4 de setembro de 1979.- Por Mandado passado aos 24 de agosto de 1979, pelo Escrivão da Corregedoria Permanente das Varas Cíveis de Santos, assinado pelo Dr. Tobias - Garcia Coutinho, M. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível e Corregedor Permanente deste Cartório, nos autos de pedido de averbação, formulado por Maria Aparecida Amato Costa, foi determinada esta averbação, a fim de ficar constando o falecimento do doador Waldomiro Costa, ocorrido aos 18 de julho de 1979, conforme Certidão de Óbito registrada no Livro C 34, às fls. 102 v2, óbito nº 3.707.-	
O 16º Escrevente: <i>Waldomiro Costa</i>	O Oficial Maior: <i>[assinatura]</i>
AV. 5 - 13.707.- <u>DATA</u>: - 4 de setembro de 1979.- Por escritura de 28 de agosto de 1979, das notas do 6º Escrivão de Santos, Maria Amato Costa, viúva, CPF 160.220.508/63, declarou que como - usufrutuária do imóvel objeto desta matrícula, dada em garantia hipotecária, suspende o usufruto do mesmo imóvel, enquanto perdurar a vigência da hipoteca, constituída pela mesma escritura, autorizando esta averbação.-	
O 16º Escrevente: <i>Waldomiro Costa</i>	O Oficial Maior: <i>[assinatura]</i>

(continua na ficha 2)





CNM: 112474.2.0013707-60

CNM nº 112474.2.0013707-60

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.707

FICHA

2

Santos, 4 de setembro de 1979

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 13.707) -

R. 6 - 13.707.-

DATA - 4 de setembro de 1979.-

DEVEDORA:- MARIA APARECIDA AMATO COSTA, brasileira, solteira, maior, - contadora, domiciliada em Santos, CPF 581.958-668-91.- **CREDORES:-** JOAQUIM AFFONSO ALVES, viúvo, proprietário, domiciliado em Santos, C.P.F. 016.905.668-68; JOSÉ AFFONSO ALVES, advogado, casado no regime da comunhão de bens com NEUZA RIBAS AFFONSO ALVES, antes da Lei 6.515/77, domiciliado em Peruibe, deste Estado, CPF 042.331.908-68; MANUEL MARTINS NETO, proprietário, casado no regime da comunhão de bens com SYLVINA DA SILVA NETO, antes da Lei 6.515/77, CPF 017.361.088-91, domiciliado em Santos; LUIZ CARLOS PERES, químico industrial, casado no regime da comunhão de bens com SUELY COCCO PERES, antes da Lei 6.515/77, domiciliado em São Paulo, CPF 211.671.258-00; e RUBENS PERES PRIETO, aposentado, - casado no regime da comunhão de bens com LUIZA MAZZOTTI PERES, antes da Lei 6.515/77, domiciliado em Santos, CPF 072.428.598-91, todos brasileiros.- **TÍTULO:-** Hipoteca.- **FORMA:-** Escritura de 28 de agosto de 1979, das notas do 6º Escrivão de Santos.- **VALOR:-** Cr\$ 290.000,00, sendo Cr\$... - 100.000,00 de Joaquim Affonso Alves; Cr\$ 70.000,00 de José Affonso Alves; Cr\$ 50.000,00 de Manuel Martins Neto; Cr\$ 50.000,00 de Luiz Carlos Peres e Cr\$ 20.000,00 de Rubens Peres Prieto, pagável da data da escritura a 1(um) ano de prazo ou antes, se convier à devedora, vencendo a quantia em débito juro à taxa de 12% ao ano, pagáveis mensalmente; 10% de pena convencional.-

O 16º Escrevente:

O Oficial Maior:

AV. 7 - 13.707.-

DATA:- 16 de julho de 1.980.-

Por escritura de 9 de junho de 1.980, os credores JOAQUIM AFFONSO ALVES, viúvo, CIG 016.905.668/68, JOSE AFFONSO ALVES, casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com NEUZA RIBAS AFFONSO ALVES, CPF 042.331.908/68, MANUEL MARTINS NETO, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com SYLVINA DA SILVA NETO, CPF 017.361.088/91, LUIZ CARLOS PERES, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, SUELY COCO PERES, CPF 211.671.258/00 e RUBENS PERES PRIETO, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com LUIZA MAZZOTTI PERES, CPF 072.428.598/91, estando pagos e satisfeitos do crédito hipotecário que têm contra MARIA APARECIDA AMATO COSTA, na importância de Cr\$ 290.000,00, dão a mesma plena quitação, autorizando o cancelamento da hipoteca a que se refere o R. - 6 - 13.707.-





CNM: 112474.2.0013707-60

CNM nº 112474.2.0013707-60

MATRÍCULA

13.707

FICHA

2

VERSO

O 16º Escrevente:

Paulo Celso

O 8º Escrevente Autorizado:

Paulo Celso

AV. 8 - 13.707.-

DATA:- 16 de julho de 1.980.-

Por escritura de 9 de junho de 1.980, das notas do 6º Escrivão de Santos, MARIA AMATO COSTA, viúva, CPF 160.220.508/63, renuncia ao usufruto a que tem direito, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, e a que se refere o R. 3 - 13.707, em virtude de a mesma ter outros meios de sobrevivência, autorizando esta averbação, dando a renuncia o valor de Cr\$ 383.333,33.-

O 16º Escrevente:

Paulo Celso

O 8º Escrevente Autorizado:

Paulo Celso

R. 9 - 13.707.-

DATA:- 16 de julho de 1.980.-

TRANSMITENTE:- MARIA APARECIDA AMATO COSTA, brasileira, solteira, maior, contadora, CIC 581.958.668/91, domiciliada em Santos.- ADQUIRENTE: NEUSA APARECIDA SIMÕES GUERRA, brasileira, solteira, maior, CIC 801.373.268/15, do comércio, domiciliada em Santos.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA:- Escritura de 9 de junho de 1.980, das notas do 6º Escrivão de Santos.- VALOR:- Cr\$ 766.666,67 (setecentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis cruzeiros e sessenta e sete centavos). A presente venda e compra é de nua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula.-

O 16º Escrevente:

Paulo Celso

O 8º Escrevente Autorizado:

Paulo Celso

R. 10 - 13.707.-

DATA:- 16 de julho de 1.980.-

DEVEDORA:- MARIA APARECIDA AMATO COSTA, solteira, maior, já qualificada.- CREDORA:- NAIR PINTO SIMÕES GUERRA, brasileira, viúva, comerciante, CIC 801.373.188/00, domiciliada em Santos.- TÍTULO:- Usufruto. FORMA:- Escritura de 9 de junho de 1.980, das notas do 6º Escrivão de Santos.- VALOR:- Cr\$ 383.333,33 (trezentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos). A devedora vende a credora o usufruto do imóvel objeto da presente matrícula.-

O 16º Escrevente:

Paulo Celso

O 8º Escrevente Autorizado:

Paulo Celso

AV. 11 - 13.707.-

DATA:- 26 de maio de 1.981.-

(continua na ficha número 3)





O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 112474.2.0013707-60

CNM nº 112474.2.0013707-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA

13.707

FICHA

3

Santos, 26 de maio de 1981.

(continuação da matrícula nº 13.707)

Por Mandado passado aos 8 de maio de 1.981, pelo Diretor da Divisão da Seção da Corregedoria Permanente das Varas Cíveis de Santos, assinado - pelo Dr. Sergio Teixeira de Andrade, M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível e Corregedor Permanente deste Cartório, nos autos de pedido de cancelamento de cláusula, formulado por MARIA APARECIDA AMATO COSTA e outras, foi determinado o cancelamento da cláusula de incomunicabilidade instituída sobre o imóvel objeto desta matrícula a que se refere a AV. - 2 - 13.707.-

O 16º Escrevente:

O OFICIAL MAIOR:

AV. 12 - 13.707. (cadastro municipal)

DATA:- 26 de fevereiro de 1.999.

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob no. 66.042.002.004.

AVERBADO POR: Paulo Angelo Correa PAULO ANGELO CORREA, escrevente.

AV. 13 - 13.707. (cancelamento de usufruto)

DATA:- 26 de fevereiro de 1.999.

Nos termos da escritura de 22 de setembro de 1.998, lavrada no 9º Tabelião de Notas de Santos, livro 626, fls. 224, a usufrutuária **NAIR PINTO SIMÕES GUERRA**, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade RG no. 173.190-SSP/SP e inscrita no CPF sob no. 801.373.188-00, domiciliada e residente nesta cidade, na Av. Conselheiro Nébias, no. 687, apto. 52, renunciou ao usufruto constante do R. 10, desta matrícula, motivo pelo qual procedo o seu cancelamento.-

AVERBADO POR: Paulo Angelo Correa PAULO ANGELO CORREA, escrevente.

R. 14 - 13.707. (venda e compra)

DATA:- 26 de fevereiro de 1.999.

Pela escritura referida na AV. 13, a proprietária **NEUSA APARECIDA SIMÕES GUERRA**, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora da cédula de identidade RG. no. 5.070.654-SSP/SP e inscrita no CPF sob no. 801.373.268-15, domiciliada e residente nesta cidade, na Av. Conselheiro Nébias no. 687, apto. 52, "VENDEU" o imóvel desta matrícula à **ANA EVANGELINA DE CAMPOS**, que também é conhecida e se assina **ANNA EVANGELINA DE CAMPOS**, brasileira, solteira, maior, secretária, portadora da cédula de identidade RG. no. 4.682.483-SSP/SP e inscrita no CPF. sob no. 591.386.968-00,

-(SEGUE NO VERSO)-



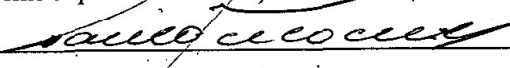


O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0013707-60

MATRÍCULA 13.707	FICHA 3 VERSO
----------------------------	----------------------------

domiciliada e residente em São Paulo, Capital, na Rua Raul Pompeia no: 775, apto. 42, pelo preço de R\$, 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais). Valor Venal – R\$ 47.491,97.-

REGISTRADO POR:  **PAULO ANGELO CORREA,**
escrevente.

R.15 / M-13.707 - VENDA E COMPRA

***Registrado aos 11 de novembro de 2022 - Prenotação nº 386.908 de 04/11/2022**

Por Instrumento Particular nº 10178376407, lavrado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, e Lei 9.514/97, firmado em São Paulo-SP aos 17/10/2022, acompanhado de declaração firmada em São Paulo-SP, na mesma data, de que a presente *se trata de primeira aquisição imobiliária no âmbito do SFH*, ANA EVANGELINA DE CAMPOS **vendeu o imóvel para CAIO LACERDA LUBIATTO**, RG nº 41.955.113-X-SSP-SP, CPF nº 405.845.158-04, e endereço eletrônico: ocaiolubiatto@outlook.com; e **CASSIA FABER**, RG nº 36.768.806-2-SSP-SP, CPF nº 398.201.718-14, e endereço eletrônico: faber.cassia@outlook.com; ambos brasileiros, solteiros, auditores sênior, conviventes entre si em união estável, com domicílio e residência em Campinas-SP, na Avenida Washington Luis, nº 4600, apto B 24, Vila Marieta, pelo preço de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), sendo R\$155.108,09 referente aos recursos próprios, e R\$317.391,91 referente ao financiamento concedido pelo credor. Valor venal: R\$192.673,40.

Francisco Augusto dos Santos
Escrevente Autorizado

Selo digital: 11247432113A2D0038690822Q

R.16 / M-13.707 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado aos 11 de novembro de 2022 - Prenotação nº 386.908 de 04/11/2022

Pelo título do R.15, o imóvel avaliado em R\$450.000,00 foi por CAIO LACERDA LUBIATTO e CASSIA FABER **dado em alienação fiduciária** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, nos termos dos arts. 22 e seguintes, da Lei 9.514/97, em garantia da dívida no valor de R\$317.391,91 (trezentos e dezessete mil, trezentos e noventa e um reais e noventa e um centavos), estando incluída nesta quantia despesas acessórias ao financiamento, atualizável na forma estabelecida no instrumento, e pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, à taxa de juros efetiva anual de 9.9900%, nominal anual de 9.5598%, e efetiva/nominal mensal de 0.7966%, importando o valor total da prestação mensal em R\$3.366,84, sendo a data vencimento da primeira prestação aos 17/11/2022 e a última aos 17/10/2057. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes do título.

Francisco Augusto dos Santos
Escrevente Autorizado

Selo digital: 11247432113A2E0038690822O

(CONTINUA NA FICHA 04)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Certificado





O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0013707-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

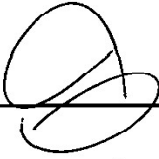
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS - SP

(CNS 11.247-4)

Santos, 11 de novembro de 2025

MATRÍCULA
13.707

FICHA
04



Av.17 / M-13.707 - CONSOLIDAÇÃO

Averbado aos 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 410.933 de 12/09/2024

Por requerimento firmado em Curitiba-PR aos 27/10/2025, apresentado por meio eletrônico aos 12/09/2024 conforme *protocolo IN01247596C*, devidamente acompanhado da certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, e do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* – ITBI, procede-se a presente para constar a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, em decorrência do inadimplemento das obrigações assumidas no Instrumento de Alienação Fiduciária nº 10178376407 objeto do **R.16** da presente matrícula, pelos devedores fiduciantes **CAIO LACERDA LUBIATTO** e **CASSIA FABER**, os quais foram intimados por edital, cujas publicações foram efetuadas na modalidade eletrônica, através do Diário Registral (www.registradodeimoveis.org.br), nos dias 15, 16 e 17/09/2025; tendo sido atribuído à consolidação o valor de R\$450.000,00. Valor Venal: R\$192.673,40.

Ana Cláudia Joaquim Perez Petrasoli
Escrevente Autorizada

Selo digital: 112474331128990041093325E

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE SANTOS-SP**

Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial

Alameda Armênio Mendes (antiga Rua Guaiaó), 66, sala 715 -
Praiamar Corporate, Aparecida - Santos / SP
CEP: 11035-260 - Tel (13) 3279-8700



Protocolo nº 410933

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em "<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>", ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO**, ainda, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

Santos, 13 de novembro de 2025.

Fabício Luiz de Barros Fávero Zanetti, Oficial Substituto (assinatura digital)

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementa-lo.

Selo Digital: 1124743C3159FB0041093325F



Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=113E7693-4385-43CF-927B-8F25AAF25B7C>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0013707-60

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=113E7693-4385-43CF-927B-8F25AAF25B7C>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento
Eletrônico Certificado

saec

