

Certidão

CNM: 120675.2.0005782-92

ALDOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA N.º

5.782.-

DATA: 19 de junho de 1978.-
OFICIAL:

FICHA N.º 1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

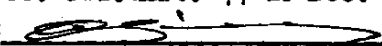
O lote de terreno sob nº 04 da quadra 83, do loteamento denominado "Ma-randuba", perímetro urbano, e que assim se descreve: mede 12,00 metros de frente para a Avenida Jequitibá; por 46,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da frente olha para o imóvel confrontando com o lote 05; 54,00 metros do lado esquerdo confrontando com os lotes 03, 08 e 07; tendo nos fundos a largura de 15,00 metros onde confronta com ter-reno de propriedade da proprietária Construtora e Imobiliária Jequitibá Ltda.; encerrando uma área de 603,00 m2., sendo os lotes confrontantes - da mesma quadra.- PROPRIETÁRIA: Construtora e Imobiliária Jequitibá Li-mitada, com sede em São Paulo, Capital, à Av. Prestes Maia, 241, 35º an-dar, conj. 3525, inscrita no CGC/MF sob nº 61.543.008/0001-82.- TITULO AQUISITIVO: transcrito juntamente com outros imóveis sob nº 5.019, do li-vro 3-K, neste Registro.- O Oficial: Aloysio C. da Cunha Canto.-

R.1-5782- Ubatuba, 19 de junho de 1978.- Nos termos da escritura públi-ca de venda e compra de 22.02.1978, do 21º Cartório de Notas de São Pau-lo, Capital, lavrada no livro nº 694 EBP, fls. 95, a proprietária acima qualificada e devidamente representada, transmitiu o imóvel constante da presente matrícula, no valor de Cr\$ 13.513,51, ao adquirente GIAMPAOLO BONORA, italiano, RG nº 1.402.817-SP(mod.19), e CIC nº 011.667.518-72 e sua mulher Elvira Baldini Bonora, brasileira, RG nº 3.456.701*SP, e CIC 681.069.988-00, industriais, casados pelo regime da comunhão de bens, an-teriormente à lei nº 6.515 de 26.12.1977, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Francisco Brito, 50, com as condições constan-tes na referida escritura.- Obs.: Art. 44 do Dec. Lei Estadual nº 203/70.- O Oficial: Aloysio C. da Cunha Canto.-

R.2-5782- Ubatuba, 19 de junho de 1978.- Nos termos da escritura públi-ca de venda e compra de 22.02.1978, do 19º Cartório de Notas de São Pau-lo, Capital, lavrada no livro nº 2.597, fls. 02, Giampaolo Bonora e El-vira Baldini Bonora, já qualificados, transmitiram o imóvel constante da presente matrícula, no valor de Cr\$ 67.567,57, a adquirente "FAE" - FER-RAGENS E APARELHOS ELETRICOS S/A, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, à Rodovia BR-116, km.13, inscrita sob nº 07.281.413/0001-30, no CGC/MF; que a Construtora e Imobiliária Jequitibá Ltda., já qualificada, se obriga a permitir a retirada de terra em propriedade da mesma, em lo-cal a ser por ela determinado por escrito, localizando a área e com o de-acordo da adquirente, para fazer face ao serviço de terraplenagem do i-móvel, objeto desta matrícula, correndo por conta da adquirente todas - as despesas, sendo que as demais cláusulas constam da escritura ora re-gistrada.- Obs.: Art. 44 do Dec. Lei Estadual nº 203/70.- O Oficial do Registro: Aloysio C. da Cunha Canto.-

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA N.º	5.782	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 1	FICHA N.º 1 Verso
---------------	-------	----------------------------	----------------------

R.3-5782 - Ubatuba, 03 de junho de 1980. -Nos termos da escritura pública de 22.04.1980, do 21º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, livro nº 946-EBP, fls.02, a proprietária "Fas" - Ferragens e Aparelhos Elétricos S.A., já qualificada, transmitiu o imóvel constante da presente matrícula, no valor de Cr\$ 67.567,57, à adquirente PATRIMONIAL EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, Capital, à avenida Ipiranga, nº 919, 17º andar, sala 1714, inscrita no CGC/MF sob nº 51.588.473/0001-92. Que o imóvel desta matrícula esta cadastrado na Prefeitura Municipal - desta cidade sob nº 09.0048.0006. Obs.:Art. 44 do Dec. lei estadual nº. 203/70. O Oficial do Registro:  (Aloysio C. da Cunha Canto).-

Av-4 - CADASTRO MUNICIPAL - Ubatuba, 27 de abril de 2021

(Prenotação nº 168.979, de 24 de março de 2021). Pela escritura adiante mencionada, foi autorizada esta averbação para ficar constando que o imóvel possui a inscrição no Cadastro Municipal, sob o contribuinte nº 09.048.006-6, conforme comprova o aviso lançamento de IPTU/2021.

Danilo Costa Cyrillo Pereira:  (Escrevente Autorizado).

R-5 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 27 de abril de 2021

(Prenotação nº 168.979, de 24 de março de 2021). Pela Escritura Pública de Venda e Compra datada de 12 de maio de 1980, do 1º Tabelião de Notas da cidade de Saboeiro, Estado do Ceará, lavrada nas folhas 022/022-vº, do Livro nº. 06, apresentada em forma de Certidão datada de 06 de maio de 2020, a proprietária já qualificado, PATRIMONIAL EMPREENDIMENTO LTDA., vendeu o imóvel a JOSÉ MILTON DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG. nº. 13.256.673-SSP/SP, CPF. nº. 072.933.723-53, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, pelo preço de Cr\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros). ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 2.764,73 recolhido através da guia nº 20032666, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 24/03/2021, com autenticação bancária na mesma data. Valor Venal - ITBI/2021: R\$ 138.236,45.

Danilo Costa Cyrillo Pereira:  (Escrevente Autorizado).

R-6 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 07 de junho de 2022.

(Prenotação n. 176.681, de 17 de maio de 2022). Pela Escritura Pública de Venda e Compra datada de 13 de maio de 2022, lavrada nas páginas 281/284 do Livro n. 713, do Tabelião de Notas do Distrito de Quiririm, Município de Taubaté, deste Estado, emitida e recepcionada por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo n. AC001677723), o proprietário JOSÉ MILTON DO NASCIMENTO, qualificado no R-5 supra, vendeu o imóvel a IGOR GUSTAVO FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 30.709.891-6-SSP/SP, CPF nº

CONTINUA NA FICHA N.º 2

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL
COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNM: 120675.2.0005782-92

Matrícula nº

5.782

Ficha nº

02F

276.607.738-36, residente e domiciliado na Rua Agostinho Manfredini, nº 1.330, São Vicente, na cidade de Tremembé - SP, pelo preço de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Valor Venal - ITBI: R\$ 152.987,56.

Denise Cunha Canto: _____ (escrevente autorizada).

R-7 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 13 de junho de 2023.

(Prenotação n. 182.736, de 30 de maio de 2023). Pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, com caráter de escritura pública na forma do artigo 38 da Lei n. 9.514/97, celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 31 de março de 2023, assinado digitalmente pelas partes e testemunhas, recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo n. AC002502691), o proprietário **IGOR GUSTAVO FIGUEIREDO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 30.709.891-6-SSP/SP, CPF nº 276.607.738-36, residente e domiciliado na Rua Ernesto Narezi n. 615, Padre Etemo, na cidade de Tremembé - SP, constituiu propriedade fiduciária e alienou fiduciariamente o imóvel à credora fiduciária **RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 400, 21º andar, Jardim Paulistano, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº 47.593.544/0001-78, para garantia do adimplemento de todas as obrigações assumidas pela devedora **TM LAE PRODUÇÃO CRIATIVA LTDA**, com sede na Rua Margarida, nº 143, Barra Funda, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº 08.405.138/0001-82, consubstanciadas na "**Cédula de Crédito Bancário n. 28**", no valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), emitida pela devedora anuente **TM LAB PRODUÇÃO CRIATIVA LTDA** e avalizada pelo fiduciante **IGOR GUSTAVO FIGUEIREDO**, em 31 de março de 2023, que deverá ser paga em **24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas**, vencendo-se a primeira no dia 2 de maio de 2023 e a derradeira em **31 de março de 2025**. O prazo de resgate é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do contrato (31 de março de 2023). Os encargos financeiros incidentes sobre o valor principal, desde a data da liberação do crédito até as datas dos efetivos pagamentos, corresponderão à Taxa SELIC, acrescida da Taxa Pré-Fixada em 1,45% ao mês. O prazo de carência para a intimação prevista no Art. 26, § 2º, da Lei n. 9514/97, foi fixado em 30 (trinta) dias contados da data do vencimento da parcela da dívida não paga. Para efeitos de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), atualizável pelo índice do INPC/IBGE. Com as demais condições constantes do título.

Denise Cunha Canto: _____ (escrevente autorizada).

Av-8 - CESSÃO DE DIREITOS - Ubatuba, 29 de maio de 2024.

(Prenotação n. 188.313, de 15 de maio de 2024). Por Instrumento Particular de Termo de Cessão da posição de Credora Fiduciária, celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 13 de maio de 2024 e assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, emitido e recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo n. AC003723428), a credora fiduciária **RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, **cedeu e transferiu** a totalidade de seu crédito incidente sobre a propriedade fiduciária, objeto do **R-7** supra, para garantia do adimplemento de todas as obrigações assumidas pela devedora **TM LAE PRODUÇÃO CRIATIVA LTDA**, com sede na Rua Margarida, nº 143, Barra Funda, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº 08.405.138/0001-82, consubstanciadas na "**Cédula de Crédito Bancário n. 28**" emitida pela devedora anuente **TM LAB PRODUÇÃO CRIATIVA LTDA** e avalizada

CNM: 120675.2.0005782-92

Matricula nº	5.782	Ficha nº	02V
--------------	-------	----------	-----

pelo fiduciante IGOR GUSTAVO FIGUEIREDO, à cessionária **DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP**, com sede na Avenida Água Verde, nº 1.413, Lojs 801 - 8º andar, Água Verde, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ nº 29.720.595/0001-31, pelo preço de **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais). Em decorrência dos créditos cedidos, a Cedente cede ao Cessionário, em caráter irrevogável e irretroatável, os créditos identificados pela CCB acima mencionada, ficando o Cessionário sub-rogado em todos os direitos emergentes dos Créditos cedidos. Com as demais condições constantes do título.

Denise Cunha Santo: _____ (escrevente autorizada).

Av-9 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Ubatuba, 23 de junho de 2025.

(Prenotação n. 188.622, de 4 de junho de 2024). Pelo requerimento datado de 13 de maio de 2025, assinado digitalmente pela plataforma do Registro de Imóveis do Brasil, instruído com a guia n. 8200, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 12 de maio de 2025, com autenticação bancária em 13 de maio de 2025, comprobatória do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter-vivos" no importe de R\$ 6.200,00, 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 **DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP**, com sede na Avenida Água Verde, nº 1.413, Lojs 801 - 8º andar, Água Verde, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ nº 29.720.595/0001-31, qualificado no Av-8, supra, pelo valor da avaliação de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da devedora TM LAB PRODUÇÃO CRIATIVA LTDA. e pelo garantidor fiduciante, IGOR GUSTAVO FIGUEIREDO, regularmente intimados. Valor base do ITBI recolhido: R\$ 310.000,00.

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

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **AV-9** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.5782**, 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, 24 de junho de 2025

Escrevente Autorizado(a)

Pedido nº 195.020 - 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: 1206753C30195020OJ6BRN25L

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: RX7V3-65YTY-THHGM-5XDRC

*** 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/RX7V3-65YTY-THHGM-5XDRC>

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

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