Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7M6UC-JN5HK-8NMQN-FD642

Certifica, que **NO LIVRO Nº.02 DE REGISTRO GERAL**, às fls.01, ***consta a MATRÍCULA Nº.22.191,*** lançada em 25 de maio de 1.984. ***IMÓVEL: O MÓDULO DE RECREAÇÃO, situado na rua 2, no loteamento denominado Parque da Montanha, no perímetro urbano desta Comarca, com a seguinte descrição:*** possui 15,00 metros de frente para a mencionada rua, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com viela sanitária, onde mede 31,511 metros, nos fundos onde faz divisa com Domingos Reis, possui a extensão de 105,00 metros, quebrando num ângulo de 90°, onde faz divisa com o lote nº.7, numa extensão de 30,00 metros; do lado direito confrontando com o lote nº.1, com 26,441 metros e mais 17,00 metros, daí seguindo até encontrar os fundos dos lotes nºs.2, 3, 4, 5 e 6, onde mede 80,00 metros e assim completando o perímetro, que encerra uma área de 3.125,753 m². **PROPRIETÁRIAS**: NOVA CINTRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA. CGC.43.066.125/0001-27; AUGUSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., CGC.45.443.553/0001-57 e COMPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., CGC.45.158.714/0001-60, todas com sedes em São Paulo-Capital. **MATRÍCULA ANTERIOR**: 16.291. ***R.44/22.191***, datado de 02 de fevereiro de 1.990. Por Escritura de Venda e Compra, de 28 de dezembro de 1.989, das Notas do 9º Escrivão de Santos, no livro nº.511, às fls.111, REINALDO CAMMAROSANO, brasileiro, viúvo, portuário, CPF.072.391.228-91, domiciliado nesta cidade, ***adquiriu*** das proprietárias NOVA CINTRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., AUGUSTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e COMPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., retro qualificadas, pelo preço de Ncz$.2.000,00, a fração ideal de 1/61 ávos ou cerca de 51,241 m² do imóvel objeto da matrícula retro, correspondente ao lote 15, da quadra B, matriculado sob nº.33.992. ***R.45/22.191***, datado de 02 de fevereiro de 1.990. Por Escritura objeto do R.44, REINALDO CAMMAROSANO, já qualificado, ***adquiriu*** das proprietárias

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7M6UC-JN5HK-8NMQN-FD642

NOVA CINTRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., AUGUSTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e COMPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., retro qualificadas, pelo preço de Ncz$.2.000,00, a fração ideal de 1/61 ávos ou cerca de 51,241 m² do imóvel objeto da matrícula retro, correspondente ao lote 16, da quadra B, matriculado sob nº.33.993. ***R.139/22.191***, datado de 20 de outubro de 2.003. Por Escritura de Compromisso de Venda e Compra, de 16 de outubro de 2.003, do 5º Tabelião de Notas de Santos-SP., no livro nº.1.200, às fls.181, RICARDO TUNISON PINHEIRO, divorciado, administrador de empresas, CPF.070.121.338-80 e, MONICA MESSIAS PEREIRA, solteira, jornalista, CPF.197.552.048-30, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade, **comprometeram-se a adquirir** do proprietário REINALDO CAMMAROSANO, aposentado, já qualificado, pelo preço de R$.500.000,00, dos quais já foram pagos R$.50.000,00 e o saldo, ou seja, a quantia de R$.450.000,00 pagáveis até o dia 27 de outubro de 2.003, contra a entrega das chaves e outorga da competente escritura definitiva (incluindo outro imóvel), **a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m²**. objeto dos R.44 e 45, do imóvel objeto desta matrícula, referente a matrícula nº**.41.190**. ***R.141/22.191***, datado de 27 de novembro de 2.003. Por Escritura de Venda e Compra, de 27 de outubro de 2.003, do 5º Tabelião de Notas de Santos-SP., no livro nº.1.199, às fls.292, RICARDO TUNISON PINHEIRO e, MONICA MESSIAS PEREIRA, já qualificados, **adquiriram** do proprietário REINALDO CAMMAROSANO, já qualificado, pelo preço de R$.500.000,00 (incluindo outro imóvel), **a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m²**. objeto do R.139, do imóvel objeto desta matrícula, referente a matrícula nº**.41.190**. ***Av.196/22.191***, datada de 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, sob nº.10140891806, com força de escritura pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº.9.514 de 20/11/1997, firmado em São Paulo-SP.,

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

aos 06 de abril de 2.018, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o **casamento** de RICARDO TUNISON PINHEIRO com MONICA MESSIAS PEREIRA, a qual passou assinar-se MONICA MESSIAS PEREIRA TUNISON PINHEIRO, no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento matrícula: 123018.01.55.2007.7.00006.111.00 02436-29, expedida aos 04 de maio de 2.018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede de Santos-SP. ***R.197/22.191***, datado de 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.196, EDDIO LEANDRO JUNIOR, empresário, CPF.017.828.918-38 e sua mulher ELVIRA FERNANDES LEANDRO, professora, CPF.025.601.108-73, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, domiciliados nesta cidade, **adquiriram** dos proprietários RICARDO TUNISON PINHEIRO e sua mulher MONICA MESSIAS PEREIRA TUNISON PINHEIRO, já qualificados, pelo preço de R$.89.000,00, **a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m².** objeto do R.141, do imóvel objeto desta matrícula, referente a matrícula nº.41.190. ***R.198/22.191***, datado de 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.196, EDDIO LEANDRO JUNIOR e sua mulher ELVIRA FERNANDES LEANDRO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m².** objeto do R.197, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ.60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP., para garantia da dívida de **R$.2.023.850,00** (incluindo outro imóvel), que se comprometem a pagar na forma abaixo, com fundamento nos artigos nº.22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, sendo que os fiduciantes tornam-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, dívida essa que deverá ser paga por meio de 248 prestações mensais e consecutivas, com o valor do encargo mensal de R$.27.013,08, incluindo acessórios, vencendo-se a primeira no dia 06/05/2018 e a última no dia 06/12/2038, nelas incluídas as

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7M6UC-JN5HK-8NMQN-FD642

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7M6UC-JN5HK-8NMQN-FD642

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Taxas Efetivas de Juros Anual de 13,5000%, de Juros Mensal de 1,0608%, de Juros Anual com Benefício de 9,0000% e de Juros Mensal com Benefício de 0,7207% e as Taxas Nominais de Juros Anual de 12,7303%, de Juros Mensal de 1,0608%, de Juros Anual com Benefício de 8,6487% e de Juros Mensal com Benefício de 0,7207%, sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, e as demais condições constantes do título. ***Av.235/22.191*****,** datada de 24 de novembro de 2.025. Por Petição firmada em Curitiba-PR., aos 16 de outubro de 2.025, **ficou consolidada a propriedade da fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m². objeto do R.198, do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ.60.701.190/0001-04,** com sede em São Paulo-SP., com fulcro no parágrafo sétimo, do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob nº.349.892, em data de 13 de maio de 2.025, foram intimados os fiduciantes para satisfazerem no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que eles os fiduciantes tenham purgado a mora. Foi apresentada a prova de pagamento do ITBI, por intermédio da guia ITBI nº.9406/2025, arquivada nesta data**.** Valor da Consolidação: R$.4.177.000,00 (incluindo outro imóvel). Selo Digital: 1114433310000000642628251. ***Av.238/22.191***, datado de 20 de agosto de 2.026. Por Petição e Termo de Quitação, firmados em Curitiba-PR, aos 12 de agosto de 2026, pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A., corroborados por Auto Negativo de Primeiro Leilão de 09 de junho de 2026 e Auto Negativo de Segundo Leilão de 16 de junho de 2026 e Editais de Leilões Públicos, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula ***para ficar constando que foi cumprida a exigência contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizado o 1º e 2º leilões, sem que tenha havido licitantes, ficando em consequência quitada a dívida objeto do R.198***. Selo Digital: 1114433310000000690227261. ***C E R T I F I C A mais***

que, revendo os Livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de 2.025 até a presente data, deles, não constam que, ITAÚ UNIBANCO S/A., haja alienado ***o imóvel objeto da Av.235/22.191, já descrito,*** nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do Artigo 576 do Código Civil; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 25 de agosto de 2.026. assinado digitalmente por Bel. Nelson Hidalgo Molero – Oficial Interino do 1° Registro de Imóveis de Santos. (CNM 111443.2.0022191-04) P.358.089

Valor Cobrado pela Certidão	
Oficial	R$. 45,88
Estado	R$. 13,04
IPESP	R$. 8,92
Reg. Civil	R$. 2,41
Trib. Justiça	R$. 3,15
Ministério Público	R$. 0,92
Município	R$. 2,20
TOTAL	R$. 76,52

1114433C3000000069022826W

Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7M6UC-JN5HK-8NMQN-FD642

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar