Certidão

CNM: 120675.2.0057676-95

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	57.676	Data	17/11/2022	Ficha nº	01F

Apartamento n. 26 (vinte e seis), localizado no **2º andar** do **Bloco "A"**, integrante do **"CONDOMÍNIO ARUNA RESORT UBATUBA"**, situado na Rua Professor Doutor Anthero Mendes Pereira, n. 90, no Bairro da Enseada, perímetro urbano, com área privativa coberta de 113,4900m²; varanda com área privativa não computável de 9,2500m²; duas vagas privativas de garagem com área coberta de 16,5600m² e área descoberta de 7,4400m²; armário box com área privativa coberta de 0,6500m² e área comum coberta de 19,6138m², somando a área construída de **150,3138m²**; mais a área comum descoberta de 47,0824m², e uma fração ideal de terreno de **1,3436%**.

Contribuinte: 11.001.012-4 (englobado todo o condomínio).

Proprietária: CONDOMÍNIO ARUNA RESORT UBATUBA SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA, sociedade empresária de propósito específico registrada na JUCESP sob NIRE 35.231.224.990 e inscrita no CNPJ sob n. 32.002.175/0001-24, com sede na Avenida Cinderela n. 2.269, Bairro Gurilândia, no Município de Taubaté, deste Estado.

Registro anterior: Matrícula n. 11.826, R-14 (INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO), de 17 de novembro de 2022.

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

Av-1 - **ABERTURA** - Ubatuba, 17 de novembro de 2022.

(Prenotação n. 179.512, de 3 de novembro de 2022). Matrícula aberta a requerimento da proprietária, datado de 3 de novembro de 2022, com firma reconhecida.

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

R-2-**COMPRA E VENDA** - Ubatuba, 10 de março de 2023.

(Prenotação nº 181.262, de 23 de fevereiro de 2023). Pelo Contrato de Compra e Venda de Imóvel, pagamento parcelado de parte do preço, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, contrato nº 0202303487, celebrado nesta cidade, datado de 31 de janeiro de 2023, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, o proprietário já qualificado, CONDOMÍNIO ARUNA RESORT UBATUBA SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., vendeu o imóvel a **MARIA ANGELA SILVA DIAS**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 27904099-SSP/SP, CPF nº 250.305.088-30, e seu companheiro **MARCELO FERREIRA PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, gestor de transportes, RG nº 221332716-SSP/SP, CPF nº 298.418.348-71, conviventes entre si em união estável, residentes e domiciliados na Alameda Dina SFAT, nº 25, Lt.2, Qd. 4, Moinho Velho, na cidade de Cotia, deste Estado, pelo preço de de **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais) pago da seguinte forma: **a)** R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) com recursos próprios dos adquirentes; e **b)** R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) através de financiamento concedido pelo Banco Inter S/A., no âmbito do SFH. ITBI "inter vivos", no importe de R$ 17.500,00 recolhido ao Municipio de Ubatuba através da guia nº 4517, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 14 de fevereiro de 2023, com autenticaçao bancária em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X.

na data posterior. Valor Venal - ITBI/2023: R$ 494.580,40.

Danilo Costa Cyrillo Pereira:_____(Escrevente Autorizado).

R-3 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Ubatuba, 10 de março de 2023.

(Prenotação nº 181.262, de 23 de fevereiro de 2023). Pelo Contrato de Compra e Venda de Imóvel, pagamento parcelado de parte do preço, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, contrato nº 0202303487, celebrado nesta cidade, datado de 31 de janeiro de 2023, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, os adquirentes MARIA ANGELA SILVA DIAS e seu companheiro convivente MARCELO FERREIRA PEREIRA, qualificados no R-2 supra, **constituíram propriedade fiduciária e alienaram fiduciariamente o imóvel** ao credor **BANCO INTER S/A.**, com sede na Avenida Barbacena n.1 219, 13º ao 24º andares, Bairro Santo Agostinho, no município de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 00.416.968/0001-01, para a garantia de pagamento do mútuo no valor de **R$ 754.580,00** (setecentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e oitenta reais) correspondente ao financiamento utilizado na aquisição do imóvel e despesas acesssórias, sujeito a juros a taxa efetiva de 0,83% ao mês equivalente a taxa efetiva de 10,47% ao ano e taxa nominal de 10,00%, e a taxa efetiva de 0,83% ao mês, amortizável em **360 (trezentos e sessenta)** prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante SAC, sendo o valor da primeira parcela de amortização e juros com vencimento em 25 de março de 2023 no valor de R$ 8.889,67. O prazo de carência para expedição de intimação dos devedores, nos termos do art. 26, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97, foi fixado em trinta (30) dias, contados da data do vencimento da prestação vencida e não paga. Para efeitos de venda do imóvel em público leilão (inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97), o imóvel foi avaliado em R$ 1.206.000,00 (um milhão duzentos e seis mil reais). Demais cláusulas condições constantes do título registrado.

Danilo Costa Cyrillo Pereira:_____(Escrevente Autorizado).

Av-4 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Ubatuba, 26 de janeiro de 2026.

(Prenotação n. 196.802, de 30 de setembro de 2025). Pelo requerimento datado de 9 de janeiro de 2026, assinado digitalmente, instruído com a guia n. 9329, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 5 de janeiro de 2026, com autenticação bancária em 8 de janeiro de 2026, comprobatória do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter vivos" no importe de R$ 26.473,87, 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 do credor fiduciário **BANCO INTER S/A**, qualificado no R-3, supra, pelo valor declarado de R$ 1.285.139,66 (um milhão duzentos e oitenta e cinco mil cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos devedores fiduciantes, MARIA ANGELA SILVA DIAS e seu companheiro MARCELO FERREIRA PEREIRA, regularmente intimados. Valor base dos emolumentos: R$ 1.285.139,66.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X.

CNM: 120675.2.0057676-95

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	57.676		Ficha nº	02F

Onofre Alexandre Socca Neto. (escrevente autorizado).

Gráfica Nagoya 3832 5740

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X.

C E R T I D Ã O

CERTIFICO que o **Av-4** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.**57676, e que o imóvel tem sua situação com referência a eventuais ônus, alienações, vínculos, constrições 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, 28 de janeiro de 2026

_____

Escrevente Autorizado(a)

Pedido nº 201.203 - 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:1206753C30196802GV5WQF26W

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X

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/ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENC3F-JQYKH-7FNQE-6P29X.