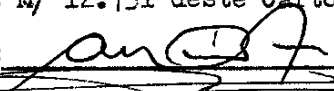


Certidão

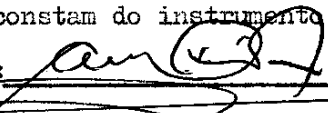
CNM: 120675.2.0014762-21

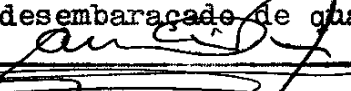
ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO OFICIAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	COMARCA DE UBATUBA ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA N.º 14.762	DATA 30 de Abril de 1982 OFICIAL:	FICHA N.º 1
			IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
O apartamento nº 18 localizado no andar terreo ou 1º pavimento do "Edifício Acarajé", situado à Rua "F", nº 280 do loteamento denominado "Cidade Regina", bairro da Praia Grande, perímetro urbano, possuindo uma área real privativa de 41,29m², área real comum de 44,53m², perfazendo uma área real total de 85,82m², equivalente no terreno a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0588%, confrontando pela frente com a área livre existente entre os apartamentos localizados na parte frontal do Edifício e os apartamentos dos fundos; do lado direito com o apartamento nº 17; do lado esquerdo com o apartamento nº 19; e nos fundos com área de recuo dos fundos do Edifício em relação aos lotes nºs 03 e 04 do loteamento denominado "Cidade Regina", cabendo a referida unidade uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, em lugar indeterminado para guarda de veículo de passeio. Contribuinte: 12.155.023/024, em maior área. Proprietária: CONSTRUTORA E INCORPORADORA TÉCNICA LTDA, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Santa Branca, nº 67, cj. 24, inscrita no CGC/MF sob nº 51.589.877/0001-09. Título Anterior: M/ 12.731 deste Cartório. O Oficial maior:  (Antonio Barbosa Filho).- R.1- Ubatuba, data da matrícula.- Nos termos do instrumento particular de 23.04.1982, firmado em São Paulo, Capital, na agência da Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A- CRESI, com sede em São Paulo, Capital, à Rua XV de novembro, nº 111, inscrita no CGC/MF sob nº 43.073.394/0001-10, a proprietária, acima qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de Cr\$-3.964.879,56, aos adquirentes JOSÉ MARIA MARIATO, RG. nº 7.557.139, CIC nº 721.517.738-68, e sua mulher MARIA ANGELICA ROSSI, RG. nº 7.643.077, CIC nº 024.926.648-21, ambos Argentinos, industriais, casados sob o regime das leis Mexicanas, residentes e domiciliados na cidade de Campinas, deste Estado, à Rua Luiz Gama, nº 1331, Castelo. Que o imposto sobre transmissão de bens imóveis no valor de Cr\$. \$-25.771,70 foi pago em 23.04.1982, junto a agência do Banespa-Patriarca de São Paulo, Capital, conforme guia autenticada mecanicamente sob nº 185. Obs: Art. 44 do Dec. lei estadual nº 203/70. O Oficial maior:  (Antonio Barbosa Filho).-					

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA N.º	14.762	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 1	FICHA N.º 1 Verso
---------------	--------	----------------------------	----------------------

R.2- Ubatuba, data da matrícula.- Nos termos do instrumento particular - objeto R.1 retro, os proprietários José Maria Maritato e sua mulher Maria Angelica Rossi, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula em primeira, única e especial hipoteca, bem como quaisquer benfeitorias que se-lhe acrescentar, à CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A CEESP, já qualificada, para a garantia da dívida de Cr\$-3.568.391,61 correspondente a 2.120,08010 UPFs, pagável em 180 prestações mensais, à taxa de juros nominal de 10% ao ano, sendo o valor da primeira prestação de Cr\$-46.763,64, a qual se vencerá em 22.05.1982. Que as demais cláusulas e encargos constam do instrumento ora registrado.

O Oficial maior:  (Antonio Barbosa Filho).-

AV.3-14.762 - Ubatuba, 18 de abril de 1992. Procede-se a esta averbação nos termos de um instrumento particular de quitação datado de 10.10.1991, passado pela credora da hipoteca objeto do R.2 supra, para ficar constando o cancelamento total da mesma, ficando assim o imóvel já descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus. O Escrevente Autorizado: -  (Antonio Barbosa Filho).

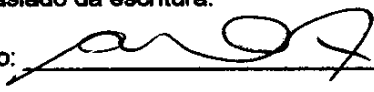
AV.4 - CADASTRO MUNICIPAL. Ubatuba, 18 de agosto de 2003.

Pela escritura adiante mencionada, foi autorizado esta averbação para ficar constando que o imóvel é atualmente inscrito no Cadastro Municipal sob nº 12-155-045-1, conforme prova o aviso lançamento do IPTU/2003.

O Escrevente substituto:  (Antonio Barbosa Filho).

AV.5 - IDENTIDADE - Ubatuba, 18 de agosto de 2003.

Pela escritura adiante mencionada foi autorizada esta averbação para ficar constando que o proprietário José Maria Maritato é portador da cédula de identidade de estrangeiro permanente RNE nº W626378-1, expedida pelo DPMAF/DPF e sua mulher Maria Angelica Rossi é portadora da cédula de identidade de estrangeiros RNE nº W626414-3 expedida pelo SE/DPMA/DPF, conforme provam cópias autenticadas de tais documentos, apresentados com o traslado da escritura.

O Escrevente substituto:  (Antonio Barbosa Filho).

CONTINUA NA FICHA N.º 2

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIALCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERALCOMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula nº

14.762

Continuação da Ficha nº 01vº

Ficha nº 02

R.6 - VENDA E COMPRA - Ubatuba, 18 de agosto de 2003.

Pela escritura de 06 de agosto de 2003, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 386, fls. 048/051, os proprietários **José Maria Maritato**, cédula de identidade p/estrangeiro RNE nº W626378-I-SE/DPMF/DPF e CPF nº 721.517.738-68 e sua mulher **Maria Angelica Rossi**, cédula de identidade p/estrangeiro RNE nº W626414-3-SE/DPMF/DPF e CPF nº 024.926.648-21, venderam o imóvel a **SÉRGIO HENRIQUE GUIMARÃES GAIA**, brasileiro, professor, RG nº 25.584.720-8-SSP-SP e CPF nº 253.008.048-86, casado com **Renata Marcondes Fourniol Rebello Gaia**, brasileira, psicóloga, RG nº 21.788.544-5-SSP-SP e CPF nº 185.716.748-17, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6516/77, residente e domiciliado à rua Afonso Cesar de Siqueira, nº 212 - aptº 31 - Vila Jacy, na cidade de São José dos Campos, deste Estado, pelo preço de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 43.378,21.

O Escrevente substituto:

(Antonio Barbosa Filho).

Av-7 - NOME DE RUA - Ubatuba, 13 de outubro de 2008.

Pelo Decreto Municipal n. 19, de 5 de março de 1982, a rua "F" do loteamento "Cidade Regina", no bairro da Praia Grande, recebeu a denominação oficial de **Avenida Deputado Antônio Sylvio Cunha Bueno**.

Denise Cunha Canto Azevedo:

(escrevente autorizada).

R-8 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 13 de outubro de 2008.

Por Contrato de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado e Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema Financeiro da Habitação-SFH - Carta de Crédito SBPE, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21.8.1964, alterada pela Lei 5.049, de 29.6.1966, contrato n. 129020000188, celebrado em 25 de setembro de 2008, na cidade de São José dos Campos, deste Estado, os proprietários **SERGIO HENRIQUE GUIMARÃES GAIA** e sua mulher **RENATA MARCONDES FORUNOL REBELLO GAIA**, já qualificados, venderam o imóvel a **PAULO ROBERTO VINHAS**, brasileiro, inspetor, RG nº 7.377.791-2-SSP-SP, CPF nº 789.142.138-20, e sua mulher **MARIA TERESA PIRES DE OLIVEIRA VINHAS**, brasileira, do lar, RG nº 9.644.964-0-SSP-SP, CPF nº 218.123.298-90, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua das Iris, nº 21, na cidade de São José dos Campos - SP; pelo preço de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) pago da seguinte forma: R\$ 11.000,00 com recursos próprios dos adquirentes; e R\$ 40.000,00, através de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, com recursos oriundos do SBPE. ITBI "inter vivos", no importe de R\$420,00, recolhido ao Município de Ubatuba através da guia nº 01561/08, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 30 de setembro de 2008. Valor venal: R\$ 30.887,34.

Matrícula nº	14.762	Continuação da Ficha nº	Ficha nº 02V verso
--------------	---------------	-------------------------	------------------------------

Denise Cunha Canto Azevedo: _____ (Escrevente autorizada).

R-9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 13 de outubro de 2008

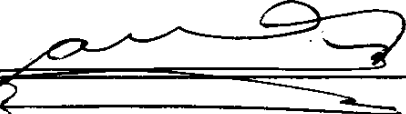
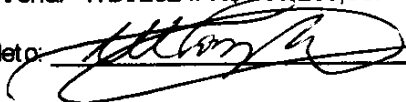
Por Contrato de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado e Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema Financeiro da Habitação-SFH - Carta de Crédito SBPE, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21.8.1964, alterada pela Lei 5.049, de 29.6.1966, contrato n. 129020000188, celebrado em 25 de setembro de 2008, na cidade de São José dos Campos, deste Estado, os adquirentes PAULO ROBERTO VINHAS e sua mulher MARIA TERESA PIRES DE OLIVEIRA VINHAS, qualificados no R-8, supra, constituíram propriedade fiduciária e alienaram fiduciariamente o imóvel à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) correspondendo ao mútuo amortizável em 240 meses, pelo sistema de amortização constante - SAC, a taxa anual nominal de juros de 9,0178% e taxa anual efetiva de juros de 9,4000%. Tendo os fiduciantes no ato da assinatura do contrato optado pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na CAIXA, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 8,5563% ao ano (nominal) e 8,9001% ao ano (efetiva), sendo o primeiro encargo mensal (prestação de amortização e juros, e seguros) do valor de R\$552,65, com vencimento no dia 25 de outubro de 2008. Na ocorrência de cancelamento do débito do encargo mensal vinculado ao financiamento, ou na constatação de não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo subsequente, a aplicação da taxa de juros reduzida será cancelada e o retorno à taxa de juros inicialmente prevista alcançará as prestações subsequentes, inclusive a primeira prestação vencida e não paga, cujo inadimplemento deu causa ao cancelamento da taxa reduzida. O saldo devedor do financiamento é reajustado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Para efeito de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$51.000,00 (cinquenta e um mil reais) sujeito a atualização monetária a partir da data de contratação, pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário do contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo (art. 24, VI, da Lei 9514/97). O prazo de carência para expedição de intimação para constituição em mora dos devedores fiduciantes, foi fixado em 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação e encargo mensal não pagos (art. 26, § 2º, Lei 9.514/97). Com as demais condições constantes do título.

Denise Cunha Canto Azevedo: _____ (Escrevente Autorizada)

Av-10 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 21 de setembro de 2016.

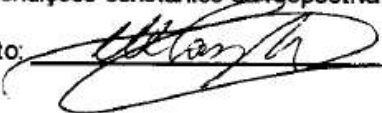
(Prenotação nº 148.044, de 13 de setembro de 2016). Por instrumento particular de

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	14.762	Ficha nº	03F
	Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datado de 29 de agosto de 2016, celebrado na cidade de São José dos Campos, deste Estado, com firma reconhecida, a credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, nos termos previstos no artigo 25, da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, tendo em vista a quitação da dívida, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-9, supra, retornando o imóvel ao patrimônio disponível de PAULO ROBERTO VINHAS e sua mulher MARIA TERESA PIRES DE OLIVEIRA VINHAS. Valor base dos emolumentos: R\$ 40.000,00. Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado). R-11 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 3 de julho de 2024. (Prenotação n. 188.635, de 4 de junho de 2024). Pela Escritura de Venda e Compra datada de 22 de dezembro de 2021, lavrada nas páginas 189/190 do Livro n. 656, do 1º Tabelião de Notas de Ubatuba, os proprietários PAULO ROBERTO VINHAS e sua mulher MARIA TERESA PIRES DE OLIVEIRA VINHAS, qualificados no R-8 retro, venderam o imóvel a EDUARDO HENRIQUE MESSIAS DE PAULA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n. 44.261.925-SSP/SP, CPF n. 371.772.408-88, residente e domiciliado à Rua Padre Gebardo, n. 395, Santa Rita, na cidade de Aparecida/SP pelo preço de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Valor Venal - ITBI/2024: R\$ 165.239,55. Onofre Alexandre Socca Neto:  (Escrevente autorizado). R-12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 29 de julho de 2024. (Prenotação n. 189.458, de 22 de julho de 2024). Pela Cédula de Crédito Bancário n. C47331360-6, datada de 19 de junho de 2024, emitida na cidade de Guaratinguetá, deste Estado, o garantidor fiduciante já qualificado, EDUARDO HENRIQUE MESSIAS DE PAULA, solteiro, constituiu propriedade fiduciária e alienou fiduciariamente o imóvel à credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ, com sede na Rua Paraguai, nº. 1.407, no Município de Medianeira, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF. nº 78.414.067/0001-60, em garantia do adimplemento de todas as obrigações assumidas pelo emitente devedor EDUARDO HENRIQUE MESSIAS DE PAULA, com sede à Rua Padre Gebardo, n. 395, bairro Santa Rita, na cidade de Aparecida/SP, inscrita no CNPJ sob n. 22.622.058/0001-00, muito especialmente no pagamento do empréstimo concedido ao emitente no valor de R\$ 341.100,00 (trezentos e quarenta e um mil e cem reais), amortizável através de 58 (cinquenta e oito) prestações mensais, no valor de R\$ 9.666,05, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização PRICE vencendo-se a primeira no dia 18 de outubro de 2024, e a última no dia 18 de julho de 2029. Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pelo índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade			

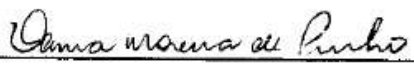
Matrícula nº	14.762	Ficha nº	03V
--------------	--------	----------	-----

normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 22,684337% ao ano, equivalente a 1,718300% ao mês, capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. O prazo de carência para expedição de intimação do devedor, nos termos do art. 26, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97, foi fixado em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento da prestação vencida e não paga. Para efeito de venda em público leilão (inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97), o imóvel foi avaliado em R\$ 429.197,44 (quatrocentos e vinte e nove mil cento e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), atualizado pelo Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R), fornecido pelo Banco Central do Brasil. Demais cláusulas e condições constantes da respectiva cédula.

Onofre Alexandre Socca Neto:  (Escrevente Autorizado).

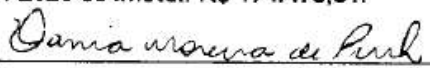
Av-13 - CANCELAMENTO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 4 de dezembro de 2025.

(Prenotação n. 197.988, de 1 de dezembro de 2025). Pelo Termo de Quitação feito por instrumento particular datado de 25 de novembro de 2025, emitido na cidade de Medianeira-PR, assinado digitalmente, apresentado em conjunto com a escritura adiante mencionada, a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, tendo em vista a quitação da dívida, autorizou expressamente o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do R-12, supra, retomando o imóvel ao patrimônio disponível de **EDUARDO HENRIQUE MESSIAS DE PAULA**, qualificada no R-11, retro.

Vania Moreira de Pinho:  (escrevente autorizada).

R-14 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Ubatuba, 4 de dezembro de 2025.

(Prenotação n. 197.988, de 1 de dezembro de 2025). Pela escritura de Dação em Pagamento datada de 31 de outubro de 2025, lavrada nas páginas 90/92 do Livro n. 285-N do Tabelião de Notas de São Miguel do Iguaçu-PR, recepcionada em meio eletrônico através do Portal RI Digital (Protocolo n. AC013973553), o proprietário **EDUARDO HENRIQUE MESSIAS DE PAULA**, solteiro, transmitiu o imóvel a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, sociedade cooperativa, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob n. 78.414.067/0001-60, com sede na Rua Paraguai, n. 1.407, centro, na cidade de Medianeira-PR, pelo valor de **R\$ 326.000,00** (trezentos e vinte e seis mil reais), à título de **dação em pagamento** de empréstimos em decorrência de operações de crédito regularmente efetuadas entre o devedor e a credora, convencionada a dação entre as partes para a quitação da dívida. ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 6.520,00, recolhido ao Município de Ubatuba através da guia n. 50002598, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 25/11/2025, com autenticação bancária no dia seguinte. Valor venal ITBI-2025 do imóvel: R\$ 174.476,51.

Vania Moreira de Pinho:  (Escrevente Autorizada).

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 **R-14** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.14762**, 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, 05 de dezembro de 2025

Escrevente Autorizado(a)

Pedido nº 201.331 - 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: 1206753C30197988OC4STY259

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: HVWYR-3L8KW-ADWX3-695GB

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/HVWYR-3L8KW-ADWX3-695GB>

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

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