



Valide aqui
este documento

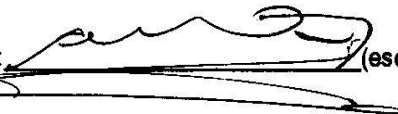
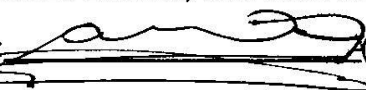
CNM 120675.2.0052321-58

CERTIDÃO

(Protocolo 192558)

1 de 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8LCP-VGQHB-DXSV6-2V9DK>

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	52.321	Data	16/11/2018	Ficha nº	01F
	Apartamento n. 22 (vinte e dois), localizado no 2º andar do Bloco "A", integrante do "Condomínio Residencial Villa Bazzano", situado na Rua João Ramalho n. 21, esquina com a Rua Mirim, no "Jardim Itaguá - Gleba C", bairro do Itaguá, perímetro urbano, com área privativa coberta de 66,3100m², sacada privativa com área coberta de 8,8400m², área privativa no pavimento térreo de 20,2875m², correspondente a duas vagas de garagens cobertas e um armário náutico, e área comum coberta de 14,5621m², somando área construída de 109,9996m², mais a área comum descoberta de 24,1318m², perfazendo a área real total de 134,1314m² e a fração ideal no terreno de 2,9511%. Contribuinte: 01.234.042-1. Proprietária: MIRIADE LITORAL CONSTRUTORA LTDA, com sede na Rua Antonio Carlos Ribeiro, nº 115, sala 01, Itaguá, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 13.098.196/0001-40. Registro anterior: Matrícula n. 45.118, R-20 (INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO), de 4 de agosto de 2015. Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado). R-1 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 16 de novembro de 2018. (Prenotação n. 157.224 de 9 de novembro de 2018). Pela escritura de venda e compra datada de 18 de abril de 2018, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 600, páginas 137/140, a proprietária já qualificada MIRIADE LITORAL CONSTRUTORA LTDA, vendeu o imóvel a MARCELO BADIN TAVEIROS, brasileiro, empresário, RG nº 25.232.303-8-SSP-SP, CPF nº 132.778.678-89, casado pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com MARIANE PACCOLA GOMES TAVEIROS, brasileira, do lar, RG nº 19.427.952-2-SSP-SP, CPF nº 258.912.678-61, residentes e domiciliados na Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4.502, casa 119, Horto, nesta cidade, pelo preço de R\$ 263.392,00 (duzentos e sessenta e três mil e trezentos e noventa e dois reais). Valor venal ITBI: R\$ 224.524,81. Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado). Av-2 - DIVÓRCIO - Ubatuba, 8 de maio de 2019. (Prenotação nº 159.460 de 26 de abril de 2019). Pela escritura adiante mencionada, instruída com certidão do assento nº 29.837, feito na folha 160 do Livro B-101 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 30º Subdistrito - Ibirapuera, do Município de São Paulo, Capital, verifica-se o divórcio do casal MARIANE PACCOLA GOMES TAVEIROS e MARCELO BADIN TAVEIROS, formalizado através da escritura pública, datada de 11 de abril de 2019, lavrada nas páginas 383/388 do livro 5.106, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, e averbada em 18 de abril de 2019 à margem do referido assento de casamento, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, MARIANE PACCOLA DOS SANTOS GOMES. Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado).					

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 120675.2.0052321-58

CERTIDÃO

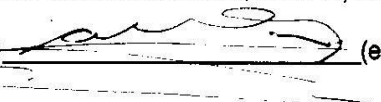
(Protocolo 192558)

2 de 5

Matrícula nº	52.321	Ficha nº	01V
--------------	---------------	----------	------------

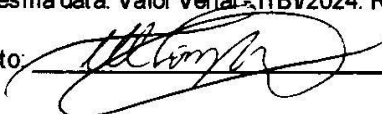
R-3 - PARTILHA - Ubatuba, 8 de maio de 2019.

(Prenotação nº 159.460 de 26 de abril de 2019). Pela escritura de divórcio com partilha de bens datada de 11 de abril de 2019, lavrada nas páginas 383/388 do livro 5.106, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, realizada com assistência da advogada Ana Carolina Escobar Sarra, brasileiro, casada, OAB-SP nº 175.497, com escritório em São Paulo, Capital, na Rua Afonso Braz, nº 473, conjunto 153, Vila Nova Conceição, verifica-se que na partilha dos bens comuns do casal, o imóvel, estimado no valor de R\$ 248.774,10 (duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e setenta e quatro reais e dez centavos), ficou pertencendo com exclusividade ao cônjuge varão **MARCELO BADIN TAVEIROS**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 25.232.303-8-SSP-SP, CPF nº 132.778.678-89, residente e domiciliado na Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4.502, casa 119 - Condomínio Country Clube, Horto, nesta cidade. Valor venal ITBI-2019: R\$ 248.774,10.

Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado).

R-4 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 31 de julho de 2024.

(Prenotação n. 189.568, de 26 de julho de 2024). Por Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n. 4.380, de 21.8.1964, alterada pela Lei n. 5.049, de 29.6.1966, contrato n. 1.4444.2347769-5, celebrado na cidade de Jaú, deste Estado, em 25 de julho de 2024, o proprietário **MARCELO BADIN TAVEIROS**, divorciado, qualificado no R-3 supra, com interveniência de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, vendeu o imóvel à **FERNANDO VITALINO DIAS DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, CNH n. 07129280310-DETRAN/SP, CPF n. 513.819.038-51, e sua mulher **DEBORA DA ROCHA VITALINO**, brasileira, do lar, RG n. 49.223.451-6-SSP/SP, CPF n. 441.763.428-97, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Alameda Tarumã, n. 01, Horto Florestal, nesta cidade, pelo preço de **R\$ 1.160.000,00** (um milhão cento e sessenta mil reais) pago da seguinte forma: a) R\$ 352.049,52 (trezentos e cinquenta e dois mil e quarenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) com recursos próprios dos adquirentes; e b) R\$ 807.950,48 (oitocentos e sete mil novecentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos) 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\$ 11.080,74 recolhido ao Município de Ubatuba, através da guia n. 6839, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 26 de julho de 2024, com autenticação bancária na mesma data. Valor Venal-ITBI/2024: R\$ 299.454,88.

Onofre Alexandre Socca Neto:  (Escrevente Autorizado).

R-5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 31 de julho de 2024.

(Prenotação n. 189.568, de 26 de julho de 2024). Por Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, feito por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo

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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8LCP-VGQHB-DXSV6-2V9DK>



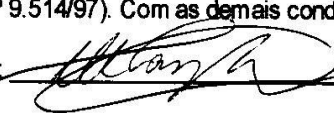
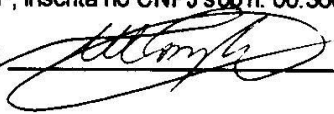
Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

(Protocolo 192558)

3 de 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8LCP-VGQHB-DXSV6-2V9DK>

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	52.321	Ficha nº	02F
	61 e seus parágrafos, da Lei n. 4.380, de 21.8.1964, alterada pela Lei n. 5.049, de 29.6.1966, contrato n. 1.4444.2347769-5, celebrado na cidade de Jaú, deste Estado, em 25 de julho de 2024, os adquirentes FERNANDO VITALINO DIAS DE OLIVEIRA e sua mulher DEBORA DA ROCHA VITALINO, qualificados no R-4 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 n. 00.360.305/0001-04, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 807.950,48 (oitocentos e sete mil novecentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos) correspondendo ao mútuo utilizado na aquisição do imóvel, amortizável em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo sistema de amortização PRICE, a taxa anual nominal de juros balcão de 9,5598% e taxa anual efetiva de juros balcão de 9,9900%, sendo a taxa nominal e efetiva de juros balcão de 0,7966% ao mês. Tendo os fiduciantes no ato da assinatura do contrato, optadas 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 9,3764% ao ano (nominal) e 9,7900% ao ano (efetiva) sendo o primeiro encargo mensal (prestação de amortização e juros, seguros e taxa de administração) no valor de R\$ 7.093,22 (sete mil e noventa e três reais e vinte e dois centavos), com vencimento no dia 1 de setembro de 2024. 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 efeitos de venda em público leilão, o imóvel foi avaliado em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), sujeito a atualização monetária a partir da data de contratação, pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da cademeta 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 nº 9.514/97). O prazo de carência para expedição de intimação para constituição em mora dos devedores fiduciantes foi fixado em 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação e encargo mensal não pagos (art. 26, § 2º, Lei nº 9.514/97). Com as demais condições constantes do título. Onofre Alexandre Socca Neto:  (Escrevente Autorizado). Av-6 - <u>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</u> - Ubatuba, 31 de julho de 2024. (Prenotação n. 189.568, de 26 de julho de 2024). Por cláusula contratual constante do instrumento particular com força de escritura pública, acima registrado, a credora fiduciária, autorizou esta averbação para constar a emissão, sob forma cartular, da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI, Número 1.4444.2347769-5, Série 0724, no valor de R\$ 807.950,48, com prazo de 360 meses, representativa do crédito imobiliário integral da credora emitente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF contra os devedores FERNANDO VITALINO DIAS DE OLIVEIRA e sua mulher DEBORA DA ROCHA VITALINO, decorrente da alienação fiduciária, objeto do R-5 supra, com data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito constantes do contrato acima registrado, figurando como agente custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04. Onofre Alexandre Socca Neto:  (Escrevente Autorizado). Av-7 - <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE</u> - Ubatuba, 7 de maio de 2026.			



Valide aqui
este documento

CNM 120675.2.0052321-58

CERTIDÃO

(Protocolo 192558)

4 de 5

Matricula nº	52.321	Ficha nº	02V
(Prenotação n. 192.558, de 14 de janeiro de 2025). Pelo requerimento datado de 26 de fevereiro de 2026, assinado digitalmente, instruído com a guia n. 9524, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 13 de fevereiro de 2026, com autenticação bancária em 24 de fevereiro de 2026, comprobatória do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 26.342,17, 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 da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, qualificada no R-5, retro, pelo valor da avaliação de R\$ 1.278.745,93 (um milhão, duzentos e setenta e oito mil setecentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos devedores fiduciários, FERNANDO VITALINO DIAS DE OLIVEIRA e sua mulher DEBORA DA ROCHA VITALINO, regularmente intimados. Valor base dos emolumentos R\$ 1.278.745,93. Victor Gomes Oliveira Romano:  (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



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

(Protocolo 192558)

5 de 5

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel nº **52.321**, tem a situação com referência a eventuais **ônus, alienações, vínculos, constringimentos judiciais e constituições de direitos reais e pessoais reipersecutórias** estando os mesmos integralmente noticiados nesta cópia reprográfica, emitida nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015, 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, 17 de julho de 2026

Escrevente Autorizado (a)

**PARA EFEITOS NOTARIAIS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS
NÃO IMPLICANDO EM RESERVA DE PRIORIDADE**

EMOLUMENTOS	R\$	45,88	Selo Digital: 1206753C3000000000695226X
ESTADO	R\$	13,04	
SEC. DA FAZ	R\$	8,92	
REG. CIVIL	R\$	2,41	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,15	
IMP. MUNICIPAL	R\$	2,29	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,20	
TOTAL	R\$	77,89	
PROTOCOLO Nº 192558			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F8LCP-VGQHB-DXSV6-2V9DK>