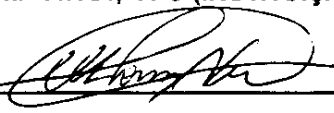
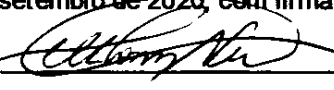



Certidão

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	55.370	Data	06/10/2020	Ficha nº	01F
	<p>Casa n. 03 (três), unidade autônoma residencial integrante do Condomínio "RESIDENCIAL DANDARA", situado na Rua Mato Grosso, s/nº, lote 5 da quadra 15 do Loteamento "Praia da Lagoinha", no Bairro da Lagoinha, perímetro urbano, com área privativa coberta de 53,4100m² e varanda privativa com área coberta de 4,3150m², mais uma vaga de garagem descoberta com área de 9,9000m² e área comum descoberta de 57,3750m², somando a área coberta de 57,7250m² e área descoberta de 67,2750m², perfazendo a área real total de 125,0000m² e a fração ideal de terreno de 25,00%.</p> <p>Contribuinte: 10.114.005-3 (englobado todo o condomínio).</p> <p>Proprietários: MÁRCIO CASTELLANI, brasileiro, engenheiro ambiental, RG n. 17.865.265-9-SSP-SP, CPF n. 106.538.198-03, e sua mulher MARIA RITA DOS SANTOS CASTELLANI, brasileira, administradora hospitalar, RG n. 10.261.068-SSP-SP, CPF n. 997.520.428-72, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6515/77, residentes e domiciliados na Estrada do Jequitibá n. 1.750, Casa 137, Bairro Pinheiro, no Município de Valinhos, deste Estado.</p> <p>Registro anterior: Matrícula n. 11.781, R-8 (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO), de 6 de outubro de 2020.</p> <p>Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).</p> <p>Av-1 - ABERTURA - Ubatuba, 6 de outubro de 2020.</p> <p>(Protocolo n. 165.677, de 17 de setembro de 2020). Matrícula aberta a requerimento dos proprietários, datado de 17 de setembro de 2020, com firma reconhecida.</p> <p>Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).</p> <p>R-2 - COMPRA E VENDA - Ubatuba, 22 de janeiro de 2021.</p> <p>(Prenotação n. 167.672, de 23 de dezembro de 2020). Pela Escritura de Venda e Compra datada de 22 de dezembro de 2020, lavrada nas páginas 101/103 do Livro n. 410 do 3º Tabelião de Notas de Taubaté-SP, os proprietários já qualificados, MÁRCIO CASTELLANI e sua mulher MARIA RITA DOS SANTOS CASTELLANI, venderam o imóvel a SOLANGE MOURA LIMA BUCHALLA, brasileira, solteira, agente comunitária de saúde, RG nº 19.214.383-9-SSP-SP, CPF nº 144.605.878-66, residente e domiciliado na Rua Maria José da Silva, nº 99, Centro, na cidade de Tremembé-SP, pelo preço de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Valor venal ITBI: R\$ 161.697,33.</p> <p>Vania Moreira de Pinho  (Escrevente Autorizada).</p> <p>Av-3 - CADASTRO MUNICIPAL - Ubatuba, 07 de outubro de 2022.</p> <p>(Prenotação n. 179.011, de 29 de setembro de 2022). Pelo requerimento de 14 de setembro de 2022, assinado digitalmente, emitido e recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo ofício eletrônico online n. AC001966666), foi autorizado esta averbação para ficar</p>					

Gráfica Nagoya 3832 5740

Matrícula nº	55.370	Ficha nº	01V
--------------	---------------	----------	------------

constando que o imóvel recebeu inscrição individualizada no **Cadastro Municipal** como contribuinte nº **10.114.024-1**, conforme faz prova a Certidão Municipal n. 2021034570/2022, expedida pela Prefeitura em 15 de setembro de 2022.

Denise Cunha Canto (Escrevente Autorizada).

Av-4 - EMPLACAMENTO - Ubatuba, 07 de outubro de 2022.

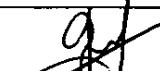
(Prenotação n. 179.011, de 29 de setembro de 2022). Pelo Requerimento de 14 de setembro de 2022, assinado digitalmente, emitido e recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo ofício eletrônico online n. AC001966666), instruído com a Certidão Municipal n. 2021034570/2022, expedida pela Prefeitura em 15 de setembro de 2022, o proprietário autorizou esta averbação para constar que o imóvel recebeu emplacamento sob nº **211** (duzentos e onze) pela **Rua Mato Grosso**.

Denise Cunha Canto (escrevente autorizada).

R-5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 07 de outubro de 2022.

(Prenotação n. 179.012, de 29 de setembro de 2022). Pelo Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, de acordo com a regras do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com caráter de escritura pública nos termos do art. 38 da Lei n. 9.514/97, celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 24 de maio de 2022, assinado pelas partes e testemunhas, e assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, emitida e recepcionada por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo n. AC001966698), a proprietária **SOLANGE MOURA LIMA BUCHALLA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG nº 19.214.383-9-SSP/SP, CPF nº 144.605.878-66, residente e domiciliada na Rua Mato Grosso n. 211, Lagoinha, nesta cidade, **constituiu propriedade fiduciária e alienou fiduciariamente o imóvel** à credora fiduciária **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Avenida Cristovão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, Porto Alegre - RS, inscrita no CNPJ nº 18.282.093/0001-50, em garantia de pagamento integral do financiamento concedido a **SOLANGE MOURA LIMA BUCHALLA**, já qualificada, e **VALMIR AUGUSTO BUCHALLA PASSOS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº 45.420.326-3-SSP/SP, CPF nº 440.897.858-20, no valor total de **R\$ 215.491,47** (duzentos e quinze mil e quatrocentos e noventa e um reais e quarenta e sete centavos) reajustável pelo IPCA/IBGE, sujeito a juros à taxa de juros de 1,24% ao mês, taxa efetiva de juros de 15,94% ao ano, amortizável no prazo de **240 (duzentos e quarenta) meses**, através de duzentos e quarenta prestações mensais e sucessivas, calculadas pelos Sistema PRICE, vencendo-se a primeira no dia 14 de dezembro de 2022, e a última no dia **14 de novembro de 2042**. O valor total do primeiro encargo mensal (amortização e seguros) é de R\$ 3.128,97 (três mil e cento e vinte e oito reais e noventa e sete centavos). O prazo de carência para expedição de intimação para constituição em mora da devedora fiduciante, foi fixado em 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação e encargo mensal não pagos (art. 26, § 2º, Lei 9.514/97). Para efeitos de venda em público leilão, o imóvel foi avaliado em R\$ 362.000,00 (trezentos e sessenta e dois mil reais). Com as demais condições constantes do título.

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 **55.370**  Ficha nº **02F**

Denise Cunha Canto:  (escrevente autorizada).

Av-6 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Ubatuba, 07 de outubro de 2022.

(Prenotação n. 179.012, de 29 de setembro de 2022). Pelo instrumento particular acima registrado, foi autorizada esta averbação para constar a emissão, sob a forma escritural, da **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**, série **2022**, número **CHP10904**, no valor de R\$ 215.491,47 com prazo de 240 meses, representativa do crédito imobiliário integral da credora emitente **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP** contra os devedores **SOLANGE MOURA LIMA BUCHALLA** e **VALMIR AUGUSTO BUCHALLA PASSOS**, 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88., cuja Cédula poderá ser cedida eletronicamente a outras instituições financeiras, companhia securitizadora de crédito imobiliário dentre outros, independentemente de prévia anuência dos devedores fiduciários, nos termos do Art. 22 da Lei n. 9.514/97.

Denise Cunha Canto:  (escrevente autorizada).

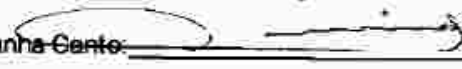

Av-7 - RETIFICAÇÃO do R-5 - Ubatuba, 13 de outubro de 2022.

Por tratar-se de erro material evidente na transposição de dados do título registrado, arquivado em mídia digital anexada ao protocolo prenotação n. 179.012, procedo esta averbação retificadora "ex officio" para constar do registro **R-5**, retro, que o Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, foi celebrado na cidade de São Paulo, Capital, no dia **14 de setembro de 2022**, e não "24 de maio de 2022", como constou por erro de digitação.

Denise Cunha Canto:  (escrevente autorizada).

Av-8 - CESSÃO DE DIREITOS - Ubatuba, 30 de maio de 2023.

(Prenotação nº 182.519, de 17 de maio de 2023). Por requerimento celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 16 de maio de 2023, assinado digitalmente, instruído com Instrumento Particular celebrado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 11 de maio de 2023, assinado digitalmente e emitido e recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo nº. AC002469797), verifica-se que a credora fiduciária **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, **cedeu e transferiu** a totalidade de seu crédito incidente sobre a propriedade fiduciária, objeto do **R-5** supra, oriunda da Cédula de Crédito Imobiliário nº **CHP 10904**, série **2022**, à cessionária **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS**, inscrita no CNPJ/MF. nº 29.494.037/0001-03, pelo preço de **R\$ 215.491,47** (duzentos e quinze mil e quatrocentos e noventa e um reais e quarenta e sete centavos), continuando a figurar como agente custodiante a **VÓRTX**

Matrícula nº	55.370	Ficha nº	02V
<p>DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme declaração de 12 de maio de 2023, conforme condições averbadas na Av-6 retro.</p> <p>Denise Cunha Gento:  (escrevente autorizada).</p> <p>Av-9 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Ubatuba, 29 de setembro de 2023.</p> <p>(Prenotação n. 182.522, de 17 de maio de 2023) Pelo Requerimento datado de 28 de agosto de 2023, assinado digitalmente, instruído com a guia n. 5222, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 15 de agosto de 2023, com autenticação bancária em 17 de agosto de 2023, comprobatória do pagamento do imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 7.712,05, 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 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS, qualificado na Av-8 supra, pelo valor de R\$ 385.602,28 (trezentos e oitenta e cinco mil seiscentos e dois reais e vinte e oito centavos), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da garantidora e dos devedores fiduciários SOLANGE MOURA LIMA BUCHALLA e VALMIR AUGUSTO BUCHALLA PASSOS, ambos regularmente intimados. Valor base do ITBI recolhido: R\$ 385.602,28.</p> <p>Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).</p>			
<p style="text-align: right;">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</p>			

Gráfica Nagoya 38,02 5740

CERTIDÃO

CERTIFICO que **Av-9** é o último ato lavrado na **Matrícula nº 55370** e que o imóvel tem situação, **com referência a ônus, alienações e constituições de ações reais e pessoais reipersecutórias**, integralmente noticiadas na presente xerocópia, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. O referido é verdade e dou fé.

Ubatuba, 29 de setembro de 2023

Escrevente Autorizado(a)
ONOFRE ALEXANDRE SOCCA NETO

**ASSINADO DIGITALMENTE, de acordo com
a Medida Provisória 2200-2, art. 10, de 24.08.01 da ICP-Brasil**

Pedido nº 178.994 - EMOLUMENTOS:
Oficial R\$40,91 -Estado R\$11,63 -Sec. Fazenda R\$7,96 -R. Civil R\$2,15 -Trib. Justiça R\$2,81 - ISS R\$ -
2,05- M.P. R\$ 1,96 - Total R\$69,47

Para efeitos notariais esta Certidão é válida por 30 dias não implicando em reserva de prioridade.

Selo: 1206753C3017899404GQ3723S

Código de segurança: cb69-81bd-e7dc-fc80-cd47-fe8e-1a8a-e385

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3JMPZ-Y7K6B-4M4RT-C289K

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

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/3JMPZ-Y7K6B-4M4RT-C289K>

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

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