O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 112474.2.0098800-85

CNM nº 112474.2.0098800-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS-SP
(CNS - 11.247-4)

MATRÍCULA	FICHA
98.800	01

Santos, 27 de janeiro de 2021

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 183,** localizado no **18º pavimento** do condomínio **"MAXHAUS SANTOS"**, situado na Rua Castro Alves, nº 83, nesta cidade de **Santos-SP**, com a área privativa principal de 72,700m², a área comum de 62,918m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem e 01 depósito, perfazendo a área total de 135,618m², correspondendo a fração ideal de 0,0100740 do terreno. Esta unidade tem direito ao uso de 01 vaga de garagem, de uso comum e indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio; e ainda o direito ao uso de 01 depósito, de uso comum, individual e indeterminado.

CADASTRO MUNICIPAL: 67.039.027.055.

PROPRIETÁRIA: MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 13.070.428/0001-52, NIRE 35225013273, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1308, conj. 71, Vila Olímpia.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 de 02/06/2014 (incorporação imobiliária) e R.10 de 27/01/2021 (instituição e especificação de condomínio), ambos da matrícula 89.384 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº 7.035 no Livro 3-Registro Auxiliar, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP. Prenotação nº 360.985 de 10/12/2020.

Gabriel Odria Zanetti
Oficial Substituto
Selo digital: 11247431110A9800360985218

Av.1 / M-98.800 - TRANSPORTE
Averbado aos 27 de janeiro de 2021 - Prenotação nº 360.985 de 10/12/2020

Procede-se a presente a fim de constar que pela Av.2 de 19/09/2014 da matrícula nº 89.384 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, a incorporadora MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA submeteu o empreendimento do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte ao REGIME DA AFETAÇÃO previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16/12/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

Carlos Augusto Müller Junior
Oficial Substituto
Selo digital: 11247433110B0700360985210

R.2 / M-98.800 - VENDA E COMPRA
Registrado aos 26 de agosto de 2022 - Prenotação nº 383.699 de 08/08/2022

Por Escritura lavrada aos 29/07/2022, às fls. 395/399 do Livro nº 901 do 7º Tabelião de Notas de Santos-SP, apresentada por meio eletrônico aos 05/08/2022 (protocolo AC001843863), nos termos do Provimento CG nº 11/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., **vendeu o imóvel** para **PANALCA ENTERPRISES (BR) LTDA.**, CNPJ nº 04.615.417/0001-10, NIRE 35217042901, com sede em Santos-SP, na Rua Visconde de Rio Branco, nº 61, Centro, pelo preço de R$472.800,00 (quatrocentos e setenta e dois mil e oitocentos reais). *A vendedora deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, uma vez que ela declarou que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel desta matrícula lançado contabilmente no seu ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado de seu ativo permanente.* Valor venal: R$487.312,48.

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D35B4630-748E-43FC-9687-67BC6209D46A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0098800-85

MATRÍCULA	FICHA
98.800	01 VERSO

Nathalia Santos Rodrigues Alves
Escrevente Autorizada
Selo digital: 112474321110CD00383699220

R.3 / M-98.800 - VENDA E COMPRA
Registrado aos 09 de novembro de 2022 - Prenotação nº 386.121 de 13/10/2022

Por Instrumento Particular nº 10177760106, lavrado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e Lei nº 9.514/1997, firmado em São Paulo-SP aos 23/09/2022, acompanhado de declaração firmada em São Paulo-SP aos 23/09/2022, *de que a presente* ***se trata*** *de primeira aquisição imobiliária no âmbito do SFH,* PANALCA ENTERPRISES (BR) LTDA, **vendeu o imóvel** para **MOISES DA SILVA PAULA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CPF nº 284.751.858-43, endereço eletrônico: nfeestrelasantista@hotmail.com, com domicílio e residência em Santos-SP, na Rua São José, nº 81, Embaré, pelo preço de R$900.000,00 (novecentos mil reais), sendo R$90.000,00 referente aos recursos próprios, e R$810.000,00 referente ao financiamento concedido pelo credor. *Foi apresentada pela vendedora a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil aos 27/09/2022, com validade até 26/03/2023, código de controle DA56.B8BC.BFE9.A579.* Valor venal: R$487.312,48.

Thayná Vianna Sales Justo
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1124743211346000386121 22G

R.4 / M-98.800 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Registrado aos 09 de novembro de 2022 - Prenotação nº 386.121 de 13/10/2022

Pelo título do R.3, **o imóvel** avaliado em R$900.000,00 foi por MOISES DA SILVA PAULA **dado em alienação fiduciária** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, nos termos dos arts. 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de R$810.000,00 (oitocentos e dez mil reais), atualizável na forma estabelecida no instrumento, e pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, à taxa de juros efetiva anual de 9.5000%, nominal anual de 9.1098%, e efetiva/nominal mensal de 0.7591%, importando o valor total da prestação mensal em R$8.434,93, sendo a data vencimento da primeira prestação aos 23/10/2022 e a última aos 23/09/2057. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes do título.

Thayná Vianna Sales Justo
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1124743211346100386121 22E

Av.5 / M-98.800 - CONSOLIDAÇÃO
Averbado aos 09 de abril de 2024 - Prenotação nº 400.317 de 27/11/2023

Por requerimento firmado em Curitiba/PR, aos 08/03/2024, apresentado por meio eletrônico

(CONTINUA NA FICHA 02)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D35B4630-748E-43FC-9687-67BC6209D46A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0098800-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
98.800	02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS-SP
(CNS - 11.247-4)

Santos, 09 de abril de 2024

(*protocolo IN01083992C de* 24/11/2023), devidamente acompanhado de certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, e de comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* – ITBI, procede-se a presente para constar a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, em decorrência do inadimplemento das obrigações assumidas no Instrumento Particular nº 10177760106, objeto do **R.4** da presente matrícula, pelo devedor fiduciante MOISES DA SILVA PAULA, regularmente intimado aos 12/12/2023; tendo sido atribuído à consolidação o valor de R$900.000,00. Valor venal: R$487.312,48.

Francisco Augusto dos Santos
Escrevente Autorizado
Selo digital: 11247433111BDA0040031724D

Av.6 / M-98.800 - LEILÃO NEGATIVO / QUITAÇÃO
Averbado aos 11 de março de 2025 - Prenotação nº 416.976 de 17/02/2025

Por requerimento firmado em Curitiba/PR aos 13/02/2025, acompanhado de Auto de Primeiro Leilão Negativo, realizado em São Paulo/SP aos 20/05/2024, de Auto de Segundo Leilão Negativo, realizado em São Paulo/SP aos 03/06/2024, dos Editais dos Leilões, de Declaração firmada pelo credor fiduciário relativa à comunicação ao devedor fiduciante da realização dos respectivos leilões, e de Termo de Quitação firmado em São Paulo/SP aos 13/02/2025, apresentados por meio eletrônico aos 17/02/2025 (protocolo AC005139864), nos termos do Provimento CG n° 11/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; procede-se a presente a fim de constar que, em decorrência de **não ter havido licitantes** para o imóvel, restando referidos leilões negativos, **o credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em Santos/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, que teve a sua propriedade consolidada nos termos da **Av.5**, outorga ao devedor fiduciante MOISES DA SILVA PAULA, **ampla, geral e irrevogável quitação** exclusivamente em relação a dívida oriunda do título objeto do **R.4**, de acordo com o prescrito no artigo 27 § 5º da Lei 9.514/1997, ficando o proprietário ITAÚ UNIBANCO S.A., exonerado da obrigação de alienar o imóvel, o qual passa a integrar seu patrimônio. Base de cálculo: R$810.000,00.

Bárbara Cristina Costa Sornas
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1124743311B23C00416976251

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D35B4630-748E-43FC-9687-67BC6209D46A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o **Livro 2 - Registro Geral**, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0098800-85

98.800

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS-SP
Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial
Alameda Armênio Mendes (antiga Rua Guaiaó), 66, sala 715 - Praiamar Corporate, Aparecida - Santos / SP
CEP: 11035-260 - Tel (13) 3279-8700

Protocolo nº 416976

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em "https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx" , ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO**, ainda, que o imóvel objeto desta matricula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM ACÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

Santos, 12 de março de 2025.
Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti, Oficial Substituto (assinatura digital)

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementa-lo.

Selo Digital: 1124743C31F0050041697625Y

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D35B4630-748E-43FC-9687-67BC6209D46A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado