



Valide aqui  
este documento

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO**

**Nelson Hidalgo Molero**

Oficial Interino

(CNM 111443.2.0022191-04)

**Certifica**, que **NO LIVRO Nº.02 DE REGISTRO GERAL**, às fls.01, **consta a MATRÍCULA Nº.22.191**, lançada em 25 de maio de 1.984. **IMÓVEL: O MÓDULO DE RECREAÇÃO, situado na rua 2, no loteamento denominado Parque da Montanha, no perímetro urbano desta Comarca, com a seguinte descrição:** possui 15,00 metros de frente para a mencionada rua, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com viela sanitária, onde mede 31,511 metros, nos fundos onde faz divisa com Domingos Reis, possui a extensão de 105,00 metros, quebrando num ângulo de 90°, onde faz divisa com o lote nº.7, numa extensão de 30,00 metros; do lado direito confrontando com o lote nº.1, com 26,441 metros e mais 17,00 metros, daí seguindo até encontrar os fundos dos lotes nºs.2, 3, 4, 5 e 6, onde mede 80,00 metros e assim completando o perímetro, que encerra uma área de 3.125,753 m<sup>2</sup>. **PROPRIETÁRIAS:** NOVA CINTRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA. CGC.43.066.125/0001-27; AUGUSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., CGC.45.443.553/0001-57 e COMPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., CGC.45.158.714/0001-60, todas com sedes em São Paulo-Capital. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 16.291. **R.44/22.191**, datado de 02 de fevereiro de 1.990. Por Escritura de Venda e Compra, de 28 de dezembro de 1.989, das Notas do 9º Escrivão de Santos, no livro nº.511, às fls.111, REINALDO CAMMAROSANO, brasileiro, viúvo, portuário, CPF.072.391.228-91, domiciliado nesta cidade, **adquiriu** das proprietárias NOVA CINTRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., AUGUSTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e COMPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., retro qualificadas, pelo preço de Ncz\$.2.000,00, a fração ideal de 1/61 ávos ou cerca de 51,241 m<sup>2</sup> do imóvel objeto da matrícula retro, correspondente ao lote 15, da quadra B, matriculado sob nº.33.992. **R.45/22.191**, datado de 02 de fevereiro de 1.990. Por Escritura objeto do R.44, REINALDO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UK4T-JCM6D-EDKXQ-3ZNJ6>



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO

**Nelson Hidalgo Molero**

Oficial Interino

Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UK4T-JCM6D-EDKXQ-3ZNJ6>

CAMMAROSANO, já qualificado, **adquiriu** das proprietárias NOVA CINTRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., AUGUSTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e COMPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., retro qualificadas, pelo preço de Ncz\$.2.000,00, a fração ideal de 1/61 ávos ou cerca de 51,241 m<sup>2</sup> do imóvel objeto da matrícula retro, correspondente ao lote 16, da quadra B, matriculado sob nº.33.993. **R.139/22.191**, datado de 20 de outubro de 2.003. Por Escritura de Compromisso de Venda e Compra, de 16 de outubro de 2.003, do 5º Tabelião de Notas de Santos-SP., no livro nº.1.200, às fls.181, RICARDO TUNISON PINHEIRO, divorciado, administrador de empresas, CPF.070.121.338-80 e, MONICA MESSIAS PEREIRA, solteira, jornalista, CPF.197.552.048-30, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade, **comprometeram-se a adquirir** do proprietário REINALDO CAMMAROSANO, aposentado, já qualificado, pelo preço de R\$.500.000,00, dos quais já foram pagos R\$.50.000,00 e o saldo, ou seja, a quantia de R\$.450.000,00 pagáveis até o dia 27 de outubro de 2.003, contra a entrega das chaves e outorga da competente escritura definitiva (incluindo outro imóvel), **a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m<sup>2</sup>**. objeto dos R.44 e 45, do imóvel objeto desta matrícula, referente a matrícula nº.41.190. **R.141/22.191**, datado de 27 de novembro de 2.003. Por Escritura de Venda e Compra, de 27 de outubro de 2.003, do 5º Tabelião de Notas de Santos-SP., no livro nº.1.199, às fls.292, RICARDO TUNISON PINHEIRO e, MONICA MESSIAS PEREIRA, já qualificados, **adquiriram** do proprietário REINALDO CAMMAROSANO, já qualificado, pelo preço de R\$.500.000,00 (incluindo outro imóvel), **a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m<sup>2</sup>**. objeto do R.139, do imóvel objeto desta matrícula, referente a matrícula nº.41.190. **Av.196/22.191**, datada de 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, sob nº.10140891806, com força de escritura pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº.9.514 de 20/11/1997,



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO

**Nelson Hidalgo Molero**

Oficial Interino

Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UK4T-JCM6D-EDKXQ-3ZJ6>

firmado em São Paulo-SP., aos 06 de abril de 2.018, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o **casamento** de RICARDO TUNISON PINHEIRO com MONICA MESSIAS PEREIRA, a qual passou assinar-se MONICA MESSIAS PEREIRA TUNISON PINHEIRO, no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento matrícula: 123018.01.55.2007.7.00006.111.00 02436-29, expedida aos 04 de maio de 2.018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede de Santos-SP. **R.197/22.191**, datado de 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.196, EDDIO LEANDRO JUNIOR, empresário, CPF.017.828.918-38 e sua mulher ELVIRA FERNANDES LEANDRO, professora, CPF.025.601.108-73, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, domiciliados nesta cidade, **adquiriram** dos proprietários RICARDO TUNISON PINHEIRO e sua mulher MONICA MESSIAS PEREIRA TUNISON PINHEIRO, já qualificados, pelo preço de R\$.89.000,00, **a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m²**. objeto do R.141, do imóvel objeto desta matrícula, referente a matrícula nº.41.190. **R.198/22.191**, datado de 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.196, EDDIO LEANDRO JUNIOR e sua mulher ELVIRA FERNANDES LEANDRO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m²**. objeto do R.197, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ.60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP., para garantia da dívida de **R\$.2.023.850,00** (incluindo outro imóvel), que se comprometem a pagar na forma abaixo, com fundamento nos artigos nº.22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, sendo que os fiduciários tornam-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, dívida essa que deverá ser paga por meio de 248 prestações mensais e consecutivas, com o valor do encargo mensal de R\$.27.013,08, incluindo acessórios, vencendo-se a primeira no dia 06/05/2018 e a última no dia 06/12/2038, nelas incluídas as Taxas Efetivas de Juros Anual de



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO

**Nelson Hidalgo Molero**

Oficial Interino

Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UK4T-JCM6D-EDKXQ-3ZNU6>

13,5000%, de Juros Mensal de 1,0608%, de Juros Anual com Benefício de 9,0000% e de Juros Mensal com Benefício de 0,7207% e as Taxas Nominiais de Juros Anual de 12,7303%, de Juros Mensal de 1,0608%, de Juros Anual com Benefício de 8,6487% e de Juros Mensal com Benefício de 0,7207%, sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, e as demais condições constantes do título. **Av.235/22.191**, datada de 24 de novembro de 2.025. Por Petição firmada em Curitiba-PR., aos 16 de outubro de 2.025, **ficou consolidada a propriedade da fração ideal de 2/61 ávos ou cerca de 102,482 m². objeto do R.198, do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ.60.701.190/0001-04**, com sede em São Paulo-SP., com fulcro no parágrafo sétimo, do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob nº.349.892, em data de 13 de maio de 2.025, foram intimados os fiduciantes para satisfazerem no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que eles os fiduciantes tenham purgado a mora. Foi apresentada a prova de pagamento do ITBI, por intermédio da guia ITBI nº.9406/2025, arquivada nesta data. Valor da Consolidação: R\$.4.177.000,00 (incluindo outro imóvel). Selo Digital: 111443331000000064262825I. **C E R T I F I C A mais que**, revendo os Livros do Serviço a seu cargo, deles, não constam que, ITAÚ UNIBANCO S/A., haja feito outras alienações, além da já descrita, **sobre o imóvel objeto da Av.235/22.191, já descrito**, nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 25 de novembro de 2.025. Eu, Nathália Cristina de Souza – 3ª Escrevente Substituta, assinei digitalmente. (nt)

P.353.413



Valide aqui  
este documento

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO**

**Nelson Hidalgo Molero**

Oficial Interino

Valor Cobrado pela Certidão

Oficial	R\$. 44,20
Estado	R\$. 12,56
IPESP	R\$. 8,60
Reg. Civil	R\$. 2,33
Trib. Justiça	R\$. 3,03
Ministério Público	R\$. 0,88
Município	R\$. 2,12
<b>TOTAL</b>	<b>R\$. 73,72</b>

Para conferir a procedência deste documento, efetue a  
leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço  
eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UK4T-JCM6D-EDKXQ-3ZNJ6>



MATRÍCULA

41.190

FICHA

001

VERSO

tos-SP., no livro nº.1.199, às fls.292, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária sob nº.18.053.028.000. O Oficial, Murilo

R.4/41.190. Santos, 27 de novembro de 2.003. Por Escritura objeto da Av.3, RICARDO TUNISON PINHEIRO e, MONICA MESSIAS PEREIRA, já qualificados, adquiriram do proprietário REINALDO CAMMAROSANO, já qualificado, pelo preço de R\$.500.000,00 (incluindo outro imóvel), o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, Murilo

Av.5/41.190. Santos, 05 de maio de 2.005. Por Instrumento Particular de Locação, firmado nesta cidade, aos 14 de março de 2.005, RICARDO TUNISON PINHEIRO e, MONICA MESSIAS PEREIRA, ambos já qualificados, deram em caução em favor dos locadores CECILIA ANDREIA OLIVAL FREGONESE, CPF.317.788.918-10; RENATO OLIVAL FREGONESE, CPF.317.788.988-07; GICELIA MARIA DOS ANJOS OLIVAL FREGONESE, CPF.272.161.798-20 e, AGOSTINHA DOS ANJOS FERREIRA, CPF.272.161.878-49, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, Murilo

Av.6/41.190. Santos, 21 de maio de 2.007. Por Termo de Rescisão de Contrato, firmado nesta cidade, aos 13 de abril de 2.007, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o cancelamento da Av.5, em virtude de rescisão entre as partes. O Oficial, Murilo

Av.7/41.190. Santos, 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, sob nº.10140891806, com força de escritura pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº.9.514 de 20/11/1997, firmado em São Paulo-SP., aos 06 de abril de 2.018, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, a Rua 2 passou a constar da Relação Oficial de Vias e Logradouros Públicos de Bertiooga, como Rua Aprovada 1.115, recebendo a denominação oficial de Rua Adilson Eulo, conforme Certidão nº.130/2002, expedida aos 30 de agosto de 2.002, pela Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária. O Oficial, Murilo

Av.8/41.190. Santos, 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.7, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que o imóvel identificado com o nº.633 da Rua  
(continua na ficha 002)



MATRÍCULA

41.19C

FICHA

002

Mensal com Benefício de 0,7207% e as Taxas Nominais de Juros Anual de 12,7303%, de Juros Mensal de 1,0608%, de Juros Anual com Benefício de 8,6487% e de Juros Mensal com Benefício de 0,7207%, sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, e as demais condições constantes do título. O Oficial,

Av.12/41.190. Santos, 24 de novembro de 2.025. Por Petição firmada em Curitiba-PR., aos 16 de outubro de 2.025, ficou consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ.60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP., com fulcro no parágrafo sétimo, do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob nº.349.892, em data de 13 de maio de 2.025, foram intimados os fiduciários para satisfazerem no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que eles os fiduciários tenham purgado a mora. Foi apresentada a prova de pagamento do ITBI, por intermédio da guia ITBI nº.94C6/2025, arquivada nesta data. Valor da Consolidação: R\$.4.177.000,00 (incluindo outro imóvel).

Selo Digital: 111443331000000064262325S

2ª Escrevente Substituta,

(Fabiana Rodrigues de Souza Carrenho)