



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 111443.2.0041190-43  
1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS



MATRICULA  
41.190

FICHA  
001

Santos, 31 de outubro de 1994

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelos lotes 15 e 16 da quadra B, situada na Rua 2, no loteamento denominado "Parque da Montanha", no Morro da Nova Cintra, no perímetro urbano desta Comarca, com a seguinte descrição medindo 51,267 metros de frente, fracionado em 02 segmentos retos de 23,852 metros e 27,415 metros, dividindo com o alinhamento da Rua 02, 90,347 metros à esquerda, fracionado em 04 segmentos retos de 29,497 metros, 7,90 metros, 31,35 metros e 21,60 metros confrontando com o lote 17 da Rua 02 e com faixa de servidão(exigida pela SABESP) 35,163 metros à direita, confrontando com o lote 14 da Rua 02, 78,671 metros aos fundos, confrontando com os lotes 09,08,07,06 e parte do lote 05 da Rua Maria dos Reis(rua não oficial) encerrando a área de 3.140,535m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIO: REINALDO CAMMAROSANO, brasileiro, viúvo, portuário, CPF.072.391.228-91, domiciliado nesta cidade. MATRICULAS ANTERIORES: 33.992 e 33.993 de 02.02.90. O Oficial, Assessor.

Av.1/ 41.190. Santos, 31 de outubro de 1.994. Por Petição firmada nesta cidade aos 10 de outubro de 1.994, corroborada por xerocópia autenticada da Carta de Habitação nº 032/93 expedida aos 02 de fevereiro de 1.993 pela Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando a construção de prédio sob nº 633 da Rua 2, com a área construída de 549,045m<sup>2</sup>, pelo processo nº 24.265/91, sendo arquivada a Certidão Negativa de Débito CND-INSS Série F nº 635963 PCND nº 1359/94, expedida aos 21 de setembro de 1.994 pela agência Santos. O Oficial, Assessor.

R.2/41.190. Santos, 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), o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, Assessor.

Av.3/41.190. Santos, 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 (continuação no verso)

FICHA

001

MATRICULA

41.190

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F57RS-UKLN9-4EJUF-K4J4K>



Valide aqui  
este documento

CNM 111443.2.0041190-43

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 Bertioga, como Rua Aprovada 1.115, recebendo a denominação oficial de Rua Adilson Bulo, 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F57RS-UKLN9-4EJUF-K4J4K>



Valide aqui  
este documento

CNM 111443.2.0041190-43

## PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco



MATRÍCULA

41.190

FICHA

002

Santos, 14 de maio de 2018

Adilson Buló, passou a ser emplacado com o nº.105 da Rua Professor João Carlos de Alencastro Guimarães, através do processo nº.125092/2015-62, conforme Certidão nº.065/2018, expedida aos 04 de maio de 2.018, pela Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária. O Oficial,

Av.9/41.190. Santos, 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.7, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando 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 Certidão de Casamento matrícula: 123018.01.55.2007.7.00006.111.0002436-29, 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. O Oficial,

R.10/41.190. Santos, 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.7, 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\$.3.211.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

R.11/41.190. Santos, 14 de maio de 2.018. Por Instrumento Particular objeto da Av.7, EDDIO LEANDRO JUNIOR e sua mulher ELVIRA FERNANDES LEANDRO, já qualificados, alienaram fiduciariamente o 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 13,5000%, de Juros Mensal de 1,0608%, de Juros Anual com Benefício de 9,0000% e de Juros (continua no verso)

FICHA

002

MATRÍCULA

41.190

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F57RSUKLN9-4EJUF-K4J4K>



Valide aqui  
este documento

CNM 111443.2.0041190-43

MATRÍCULA

41.19C

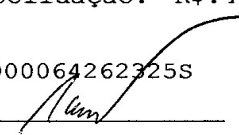
FICHA

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 vencessem 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.9406/2025, 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F57RS-UKLN9-4EJUF-K4J4K>



Valide aqui  
este documento

**CERTIFICA** e dá fé que até 01.04.2025 (data da Instalação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bertioga-SP.), o imóvel objeto desta matrícula em forma reprográfica nos termos do §1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a **ALIENAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS** integralmente noticiadas na presente cópia, não constando sobre o mesmo, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 355329-INSTRUMENTO PARTICULAR de 06/02/2026. ATENÇÃO:** Consta em alguns casos área de recreio na matrícula 22.191.

|                |     |       |
|----------------|-----|-------|
| Oficial.....   | R\$ | 45,88 |
| Estado.....    | R\$ | 13,04 |
| IPESP.....     | R\$ | 8,92  |
| Reg. Civil.... | R\$ | 2,41  |
| Trib. Just.... | R\$ | 3,15  |
| Ao Município.. | R\$ | 0,92  |
| Ao Min.Púb.... | R\$ | 2,20  |
| Total.....     | R\$ | 76,52 |

Santos-SP, 16 de junho de 2026.

Emitida as 11:01:45 horas.

**BEL. NELSON HIDALDO MOLERO - OFICIAL  
INTERINO**  
(assinado digitalmente)

Pedido de certidão nº: 524542

Controle:



745428

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

**1114433C30000000677754260**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F57RS-UKLN9-4EJUF-K4J4K>