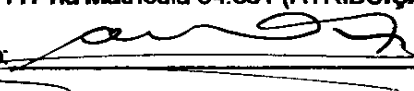
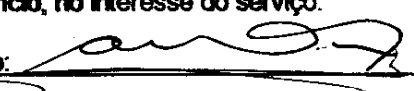


CERTIDÃO

CNM: 120675.2.0046407-49

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 46.407	Data 20/8/2013	Ficha nº 01F
Apartamento duplex n. 504 (quinhentos e quatro), localizado no 4º andar e pavimento sobrelevado do "Edifício Nusa Dua", integrante do "Condomínio GRAND BALI RESORT", situado na quadra "B" do loteamento Jardim Anchieta, delimitada pela Avenida Atlântica, Rua das Bandeiras, Rua Tibiriçá e Rua Bartira, no bairro da Praia Grande, perímetro urbano, com a área real privativa de 218,0951m², na qual está incluída a área correspondente a uma vaga dupla de garagem de número correspondente, a localizar-se no pavimento subsolo sob a projeção do seu edifício, para a guarda de dois veículos de passeio, um de tamanho pequeno e outro de tamanho médio, a área comum coberta de 60,9639m², totalizando área construída de 279,0590m², mais a área comum descoberta de 44,2769m², somando a área real total de 323,3359m², e a fração ideal de terreno de 1,465%. Contribuinte: 12.128.006-3 (englobado o prédio todo). Proprietários: LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO, brasileiro, empresário, RG nº 11.880.392-X-SSP-SP, CPF nº 361.313.696-15, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO, brasileira, empresária, RG nº 13.295.219-1-SSP-SP, CPF nº 961.906.398-87, residentes e domiciliados na Rua Luiz Geraldo Miranda, nº 135, apto 54, Boa Vista, na cidade de Americana, deste Estado. Registro anterior: R-117 na Matrícula 34.361 (ATRIBUIÇÃO), de 20 de agosto de 2013. Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado). Av-1 - ABERTURA - Ubatuba, 20 de agosto de 2013. Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço. Antonio Barbosa Filho:  (escrevente autorizado). R-2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Ubatuba, 25 de agosto de 2014. Pelo Contrato de Operação de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, e de Outras Avenças feito por instrumento particular com força de escritura pública nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, contrato n. 031.913.866, celebrado na cidade de Americana, deste Estado, datado de 17 de junho de 2013, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, e rratificação datada de 29 de julho de 2014, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, os proprietários já qualificados LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO e sua mulher SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO, constituíram propriedade fiduciária e alienaram fiduciariamente o imóvel ao credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência AMERICANA-SP, prefixo 0319-0, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0319-09, para a garantia do pagamento da dívida de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), relativa ao empréstimo sujeito à taxa nominal de juros de 19,32% ao ano e taxa efetiva de juros de 21,12% ao ano, correspondente a taxa efetiva de juros de 1,61% ao mês, amortizável em 178 (cento e setenta e oito) prestações mensais calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sendo o valor do encargo mensal agrupado (parcela de amortização e			

Matrícula nº	46.407	Ficha nº	01V
--------------	---------------	----------	------------

parcela de juros) do valor de R\$17.130,26 (dezesete mil cento e trinta reais e vinte e seis centavos) vencendo-se a primeira prestação no dia 10 de setembro de 2013, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com o vencimento da última no dia 10 de abril de 2028. O saldo devedor do financiamento será amortizado mensalmente, nos mesmos dias designados para os vencimentos das prestações mensais, mediante utilização da parcela de amortização componente do valor da prestação mensal ou ainda, por meio de pagamentos esporádicos, em valores e dias não previstos no cronograma de retorno do financiamento. O prazo de carência para expedição de intimação para constituição em mora dos devedores fiduciários, 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 fins do leilão extrajudicial (Lei 9514/97, art. 24, VI) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado monetariamente de acordo com a variação do percentual acumulado pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento, mensalmente, e incluído o valor das benfeitorias necessárias executadas às expensas dos devedores fiduciários. Com as demais condições constantes do título.

Denise Cunha Canto Azevedo (Escrevente autorizada).

Av-3 - AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO - Ubatuba, 15 de julho de 2016.

(Prenotação nº 147.221, de 1 de julho de 2016). Por requerimento datado de 21 de junho de 2016, com firma reconhecida, instruído com certidão passada pela 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana, deste Estado, expedida em 10 de junho de 2016, assinada digitalmente pela Escrivã Shirlene Men Vaia, **BANCO SAFRA S/A**, com sede na Avenida Paulista, nº 2.100, na cidade de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de exequente e nos termos previstos no artigo 828 do Novo CPC, autorizou esta averbação para constar que no dia 9 de maio de 2016 foi distribuída à 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana, deste Estado, sob n. 1004644-53.2016.8.26.0019 a **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários** que move contra **VALADÃO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 74.467.457/0001-47, e **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO**, CPF nº 361.313.696-15, e sua mulher **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**, CPF nº 961.906.398-87, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 538.020,76 (quinhentos e trinta e oito mil, vinte reais e setenta e seis centavos).

Antonio Barbosa Filho: (assinatura) (escrevente autorizado).

Av-4 - PENHORA - Ubatuba, 15 de fevereiro de 2017.

(Prenotação n. 149.568, de 26 de janeiro de 2017). Pela Certidão de Penhora passada pelo 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Americana, deste Estado, assinada digitalmente pela Escrevente Chefe Yanna Oliveira Pinto Fonseca, expedida em 26 de janeiro de 2017, nos autos da ação de execução civil promovida por **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ nº 58.160.789/0001-28, contra **VALADÃO & VALADÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS EIRELI** (em recuperação judicial), CNPJ nº 74.467.457/0001-47, **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO**, CPF nº 361.313.696-15, e **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**, CPF nº 961.906.398-87, processo número 1004644-53.2016.8.26.0019, emitida e recepcionada por meio eletrônico nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG n.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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	46.407	Ficha nº	02F
	6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (protocolo penhora online n. PH000150374), verifica-se que por termo lavrado nos autos do processo em 25 de janeiro de 2017, os direitos dos devedores fiduciários e co-executados Luiz Henrique Silva Valadão e sua mulher Suely Gustinelli Silva Valadão, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R-2, retro, foram penhorados para a garantia da execução, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$655.587,84 (seiscentos e cinquenta e cinco mil quinhentos e oitenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). A penhora recaiu também sobre o imóvel da matrícula 44.163 deste Registro e da matrícula n. 88.584 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana-SP, tendo sido nomeados depositários do imóvel os co-executados e devedores fiduciários LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO e sua mulher SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO. Base dos emolumentos: o valor da dívida, dividido pelo número (3) de imóveis penhorados = R\$ 218.529,28. Denise Cunha Canto: _____ (escrevente autorizada). Av-5 - INDISPONIBILIDADE - Ubatuba, 26 de setembro de 2017. (Prenotação n. 152.220, de 22 de setembro de 2017). Conforme o Protocolo de Indisponibilidade n. 201709.2116.003662216-IA-580, de 21 de setembro de 2017, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no processo nº 00017524620125090863 em tramite na 7ª Vara do Trabalho de Londrina, faço constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO, CPF nº 961.906.398-87, e LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO, CPF nº 361.313.696-15. Denise Cunha Canto: _____ (Escrevente Autorizada). Av-6 - PENHORA - Ubatuba, 4 de julho de 2019. (Prenotação n. 160.244, de 25 de junho de 2019). Pela Certidão de Penhora passada pelo 2º Ofício Cível do Foro Central de Americana,-SP, assinada digitalmente por Evandro Vaz, expedida em 25 de junho de 2019, nos autos da ação de execução civil promovida por BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 contra LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO, CPF nº 361.313.696-15, processo número 10040885120168260019, emitida e e recepcionada por meio eletrônico nos termos do artigo 837 do CPC e Provimento CG n. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (protocolo penhora online n. PH000273210), verifica-se que por termo lavrado nos autos do processo em 18 de junho de 2019, parte ideal equivalente a cinquenta por cento (50%) dos direitos do devedor fiduciário decorrentes da alienação fiduciária objeto do R-2, retro, foram penhoradas para a garantia da execução, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$373.283,01 (trezentos e setenta e três mil duzentos e oitenta e três reais e um centavo). Foi nomeado depositário do imóvel o próprio executado Luiz Henrique Silva Valadão. Consta do título que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. Denise Cunha Canto: _____ (escrevente autorizada).			

Matrícula nº	46.407	Ficha nº	02V
--------------	--------	----------	-----

Av-7 - PENHORA - Ubatuba, 4 de março de 2024.

(Prenotação n. 186.736, de 6 de fevereiro de 2024). Pela Certidão de Penhora passada pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Americana, deste Estado, assinada digitalmente por Luciana de Lima Marques, expedida em 6 de fevereiro de 2024, nos autos da ação de execução civil promovida por **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ n. 00.000.000/0001-91 contra **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO**, CPF nº 361.313.696-15, e **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**, CPF nº 961.906.398-87, processo número 00014066720218260019, emitida e recepcionada por meio eletrônico nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG n. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (protocolo penhora online n. PH000500675), verifica-se que portermo lavrado nos autos do processo em 26 de maio de 2022, os direitos dos devedores fiduciantes e co-executados Luiz Henrique Silva Valadão e sua mulher Suely Gustinelli Silva Valadão, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R-2 retro, foram **penhorados** para a garantia da execução, à cuja causa foi atribuído o valor de **R\$ 954.332,05** (novecentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e trinta e dois reais e cinco centavos). A penhora recaiu também sobre o imóvel da matrícula n. 88.584 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana-SP, tendo sido nomeados depositários do imóvel os co-executados e devedores fiduciantes **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO** e sua mulher **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**. Base dos emolumentos: o valor da dívida, dividido pelo número (2) de imóveis penhorados = R\$ 477.166,02.

Denise Cunha Santo:  (escrevente autorizada).

Av-8 - CESSÃO DE DIREITOS - Ubatuba, 22 de julho de 2025.

(Prenotação n. 195.236, de 26 de junho de 2025). Pela Escritura Pública de Cessão de Créditos e Direitos datada de 11 de junho de 2025, lavrada nas páginas 231/243 do Livro n. 5069 do 19º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, retificada pela Ata datada de 24 de junho de 2025, lavrada nas páginas 365/366 do mesmo Livro 5069 daquele 19º Tabelião, recepcionada em meio eletrônico no Portal ONR (Protocolo n. AC009814534), o credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A**, cedeu e transferiu a **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VII S/A**, registrada na JUCESP sob NIRE n. 35300550692 e inscrita no CNPJ nº 36.699.663/0001-93, com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar sala F08, Itaimbibi, SAO PAULO - SP, todos os seus direitos creditórios decorrentes do Contrato de Operação de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária n. 031.913.866, outorgado pelos devedores fiduciantes **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO** e sua mulher **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**, objeto do R-2 retro, pelo preço de **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais), ficando a cessionária subrogada nos direitos, prerrogativas e garantias asseguradas ao credor fiduciário no contrato cedido. Estabeleceram as partes que se a assinatura da escritura ocorrer até as 14 horas da data de sua lavratura, a cessionária realizará o pagamento do preço de cessão no mesmo dia da formalização; caso ocorra em horário superior ao estabelecido, o pagamento do preço da cessão poderá ser realizado até o dia útil subsequente, sem a incidência de qualquer penalidade à cessionária. As partes submeteram a cessão à condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estipulando que somente produzirá efeitos após o pagamento integral do preço aludido, e

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

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	46.407	Ficha nº	03F
	que o não pagamento do valor, nas exatas condições pactuadas, torna sem efeito a presente cessão. Com demais encargos e condições constantes do título. Denise e Cunha Canto: _____ (escrevente autorizada). Av-9 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Ubatuba, 16 de julho de 2026. (Prenotação n. 196.207, de 25 de agosto de 2025). Pelo requerimento datado de 25 de junho de 2026, assinado digitalmente, instruído com a guia n. 9990, emitida eletronicamente pela Prefeitura em 12 de junho de 2026, com autenticação bancária em 24 de junho de 2026, comprobatória do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI "inter vivos" no importe de R\$ 73.591,79, 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 TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A, qualificada na Av-8, supra, pelo valor de R\$ 3.679.589,58 (três milhões, seiscentos e setenta e nove mil quinhentos e oitenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos devedores fiduciários, LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO e SUELY GUASTINELLI SILVA VALADÃO, regularmente intimados. Valor base dos emolumentos R\$ 3.679.589,58. Victor Gomes Oliveira Romano: _____ (Escrevente Autorizado).			

Gráfica Nagoya 3832 5740

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel nº **46407**, tem a situação com referência a eventuais **ônus, alienações, vínculos, constrações 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 n. 6015, 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, 23 de julho de 2026

Escrevente Autorizado(a)

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

Pedido nº 207.031

EMOLUMENTOS:

Oficial	R\$45,88
Estado	R\$13,04
Sec. Fazenda	R\$8,92
R. Civil	R\$2,41
Trib. Justiça	R\$3,15
ISS	R\$2,29
M.Público	R\$2,20
Total	R\$77,89

Selo: 1206753C30196207C75CCY26V

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UFK4P-HBAT2-EF8FG-75TCV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Victor Gomes Oliveira Romano (CPF 473.323.668-94)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UFK4P-HBAT2-EF8FG-75TCV>

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

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