

MATRÍCULA

67.847

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 2 de fevereiro de 2009

**LOCALIZAÇÃO:** Rua J - lote 42 - quadra 11 - loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso" - Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha - perímetro urbano deste Município e Comarca.

**IMÓVEL:** UM TERRENO composto do lote 42 da quadra 11 do loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso", na Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha, perímetro urbano deste município e comarca, assim descrito e caracterizado: Faz frente para a Rua J onde mede 10,50m em curva com raio de 743m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 38,96m do lado direito, 38,65m do lado esquerdo e 10,29m nos fundos, confrontando à direita com o lote 41, à esquerda com o lote 43 e nos fundos com o lote 05, perfazendo uma superfície total de 403,05m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIA:** SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA., com sede na Rua Ituverava, nº 101, Vila Prudente, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob o nº.47.661.970/0001-00.


**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº.65.671 (06/03/2008) desta Serventia.

**CADASTRO MUNICIPAL:** S.56 - Q.131 - UN.004 (ÁREA MAIOR)

O ESCR. AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DESIGNADA:   
LAURA BEATRIZ PEREIRA SANT'ANNA GASPARIN

**Av.1/ CADASTRO MUNICIPAL**

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº S.38 Q.228 U.042 SB. DG.0, conforme consta do comprovante emitido "via Internet" relativo aos dados do cadastro imobiliário. (Protocolo nº 173.824 em 23/08/2010). Mogi das Cruzes, 19 de setembro de 2010. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

**Av.2/ RESTRICÕES**

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação, para constar que a compradora obriga-se, por si e seus sucessores, a observar, cumprir e respeitar as

Continua no verso.

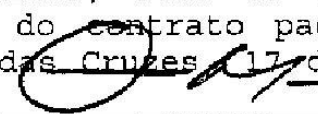
MATRÍCULA

67.847

FICHA

01

VERSO

restrições de ordem específica para o loteamento e incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula, **especialmente no tocante ao uso, à construção, aos afastamentos das divisas, e à expressa vedação de desdobro ou desmembramento de lote de terreno**, a fim de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade, bem como assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento, tudo de conformidade com as normas protetivas constantes do contrato padrão. (Protocolo nº 173.824 em 23/08/2010). Mogi das Cruzes, 17 de setembro de 2010.  
O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

**R. 3/ VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular de 25/09/2009, com caráter de escritura pública, a proprietária, **SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA**, já qualificada, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35219416205, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **SANDRA CARDOSO DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, professora de natação, portadora da CIRG nº 20.160.619-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 095.176.478-08, residente e domiciliada em Suzano-SP, na Rua Prudente de Moraes, nº 2.005, Jardim Nazareth, pelo valor de **R\$91.626,17** (noventa e um mil seiscentos e vinte e seis reais e dezessete centavos), pagos da seguinte forma: Sinal Pago no valor de R\$3.390,17, sendo R\$735,00 pagos à título de sinal e princípio de pagamento; R\$735,30 mediante uma única parcela, fixa e irreajustável com vencimento no dia 19/10/2009; R\$735,30 mediante uma única parcela fixa e irreajustável com vencimento no dia 19/11/2009; R\$1.184,27 mediante uma única parcela fixa e irreajustável com vencimento no dia 19/12/2009, sendo o saldo remanescente no valor de R\$88.236,00 que será pago de conformidade com o registro seguinte. **Consta do título:** cláusula 12.1: "O(s) comprador(es) poderá(ao) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência das EMPREENDEDORAS, e que o(s) novo(s) adquirente(s) preencha(m) todas as exigências cadastrais das EMPREENDEDORAS e assumam(m) integralmente as obrigações previstas nesta escritura e desde que o(s) comprador(es) se encontrem(m) em dia com suas obrigações perante as EMPREENDEDORAS". A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 28/05/2010, válida até 24/11/2010, sob nº 002662010-21200970,

Continua na ficha 02

MATRÍCULA

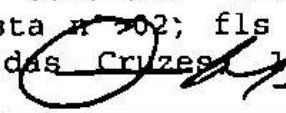
67 847

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 17 de setembro de 2010

arquivada nesta Serventia na pasta nº 27, fls 255, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 19/08/2010, válida até 15/02/2011, código de controle da certidão 3190 52BB 3FFA 24E3, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 02; fls 245 (Protocolo nº 173 824 em 23/08/2010) Mogi das Cruzes, 17 de setembro de 2010.

ESCREVENTE AUTORIZADO  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DELEGADO

  
PLÍNIO SCHENK JUNIOR**R 4/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R 3, a proprietária SANDRA CARDOSO DE SOUZA, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à SÃO LUCAS IMOVEIS LTDA, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S A, com sede em São Paulo-SP, na Rua Joaquim Floriano nº 466, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05 262 743/0001-53, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35 300 192 940, e, à SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S A com sede em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos nº 2134, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07 339 221/0001-38, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35 300 348 150, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$88 236,00 (oitenta e oito mil duzentos e trinta e seis reais), decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 156 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$565,62, cada uma, que serão acrescidas de juros de 1,0% ao mês calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante, com juros simples, vencendo-se a primeira delas no dia 19/01/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, demais condições e encargos seguros mensais R\$22,94, taxa de administração do crédito R\$20,00, valor total dos encargos mensais R\$608,56, as prestações mensais serão reajustadas mensalmente pela variação do IGP-M da FGV, e na falta deste, respectivamente, pelo do IPC da FGV ou IPC da FIPE, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9 514/97 Consta do título, que nos termos do § 2º, Artº 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído

Continua no verso

MATRÍCULA

67 847

FICHA

02

VERSO

ao imóvel o valor de R\$163 538,51 Consta ainda que cláusula 6 7 "O(s) devedor(es) será(o) mantido (s) na posse direta do imóvel enquanto estiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter conservar e guardar o imóvel em perfeito estado de uso e segurança, bem ainda fazer a sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo sem o prévio consentimento das empreendedoras O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado, obrigando-se o(s) devedor(es) a permitir(em) o ingresso da pessoa indicadas pelas empreendedoras a executar vistorias periódicas O(s) devedor(es) fica(m), ainda, obrigado(s) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada" cláusula 6 21 "Se o imóvel estiver locado ou arrendado, a locação ou arrendamento poderão ser denunciados com o prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito das empreendedoras, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome das credoras" (Protocolo nº 173 824 em 23/08/2010) Mogi das Cruzes, 17 de setembro de 2010  
O **ESCREVENTE AUTORIZADO** (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

**Av 05/ ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL**

A vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária, **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S A**, teve sua denominação alterada para **SDU DESENVOLVIMENTO URBANO S A**, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária datada de 13/05/2013, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 250 117/13-7, em sessão de 02/07/2013 (Protocolo nº 258 136 em 01/10/2018) Mogi das Cruzes, 16 de outubro de 2018 O **SUBSTITUTO DO OFICIAL** (EDUARDO FRANCO REIS)

**Av 06/ ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL**

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 14/09/2018, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária **SDU DESENVOLVIMENTO URBANO S A**, teve sua denominação alterada para **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S A** conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária datada de

Continua na ficha 03

MATRÍCULA

67.847

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 16 de outubro de 2018

20/09/2013, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 398.151/13-1, em sessão de 17/10/2013. (Protocolo nº 258.136 em 01/10/2018). Mogi das Cruzes, 16 de outubro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis  
(EDUARDO FRANCO REIS).

**Av.07/ INDISPONIBILIDADE**

À vista do comunicado expedido em 09/10/2019, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201910.0917.00958182-AO-409, Processo nº 00058448020188160194, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS da URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.339.221/0001-38, juntamente com outros, por decisão proferida pelo Juízo de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (Protocolo nº 266.336 em 14/10/2019). Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

**Av.08/ RETIFICAÇÃO (proporção dos créditos entre as credoras)**

Procedo a presente averbação, "ex officio", com estrado no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, à vista, novamente, dos documentos que instruíram os registros nºs 03 e 04, supra, devidamente microfilmados e armazenados digitalmente nesta Serventia, tão-somente para consignar a forma proporcional de distribuição dos créditos e da propriedade fiduciária compartilhada entre as credoras, a saber: à SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA., a proporção de 45%; à CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., a proporção de 27,5%; e, à URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, a proporção de 27,5%, informação essa pactuada no contrato de constituição da propriedade fiduciária, não obstante ausente no R.04, que ora passa a ser complementada. (Protocolo nº 277.392 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

**Av.09/ CANCELAMENTO**

À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente

Continua no verso.

MATRÍCULA

67.847

FICHA

03

VERSO

averbação para constar que fica **CANCELADA** a indisponibilidade averbada sob nº 07, supra, nos termos do comunicado expedido em 28/10/2019, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo de Cancelamento nº 201910.2815.00976415-TA-050, Processo nº 00058448020188160194, conforme decisão proferida pelo Juízo de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (Protocolo nº 277.392 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** \_\_\_\_\_ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

**Av.10/ ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL**

À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua denominação alterada para **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, conforme se comprova pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03/02/2020, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 300.248/20-9, em sessão de 07/08/2020. (Protocolo nº 277.392 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** \_\_\_\_\_ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

**Av.11/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 19/04/2021, instruído com a notificação extrajudicial feita por esta Serventia à devedora, **SANDRA CARDOSO DE SOUZA**, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão - ITBI, e, ainda, à vista do expediente de execução extrajudicial objeto desta prenotação, pelo qual a devedora foi constituída em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo a presente averbação, nos termos do §7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, para consignar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor das credoras fiduciárias, **SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA.**, **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.** e **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.** "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL", todas já qualificadas. Base de cálculo: R\$165.538,51. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2021: R\$53.181,55. (Protocolo nº 277.392 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** \_\_\_\_\_ (**VALTER ALVES DE MELLO**).