

MATRÍCULA

67.848

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 2 de fevereiro de 2009

LOCALIZAÇÃO: Rua J - lote 43 - 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 43 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 11,00m em curva com raio de 743m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 38,65m do lado direito, 38,36m do lado esquerdo e 10,29m nos fundos, confrontando à direita com o lote 42, à esquerda com o lote 44e nos fundos com o lote 04, perfazendo uma superfície total de 409,49m².

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 GASPARIIN

Av.1/ RESTRICÇÕES

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 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

Continua no verso.

MATRÍCULA

67.848

FICHA

01

VERSO

normas protetivas constantes do contrato padrão. (Protocolo n° 175.549 em 13/10/2010). Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2010. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** [Assinatura] (**MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO**).

Av.2/ 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 n° **S.38 Q.228 U.043 SB. DG.9**, conforme consta do comprovante emitido "via Internet" relativo aos dados do cadastro imobiliário. (Protocolo n° 175.549 em 13/10/2010). Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2010. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** [Assinatura] (**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 n° 20.160.619-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 095.176.478-08, residente e domiciliada em Suzano-SP, na Rua Dr. Prudente de Moraes n° 2.005, Jardim Nazareth, pelo valor de **R\$93.046,73**, pagos da seguinte forma: Sinal pago no valor de R\$3.442,73, sendo que: R\$746,70 pagos neste ato a título de sinal e princípio de pagamento; R\$746,70 mediante uma única parcela fixa e irrevogável com vencimento em 05/10/2009; R\$746,70 mediante uma única parcela fixa e irrevogável com vencimento em 05/11/2009; R\$1.202,63 mediante uma única parcela fixa e irrevogável, com vencimento em 05/01/2010, sendo o saldo remanescente no valor de R\$89.604,00, que será pago de conformidade com o registro seguinte. **Consta do título: cláusula 9.1:** "O(s) comprador(es) se obriga(m) a cumprir a partir da data do instrumento, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU, ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da vendedora ou de terceiros. Fica, contudo, ajustado entre as partes, que se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos de tributos existentes sobre o imóvel matriculado". **cláusula 10.3:** "O(s) comprador(es) autorizam

Continua na ficha 02

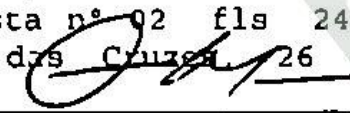
MATRÍCULA

67 848

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2010

expressamente permitiu a servidão de passagem no imóvel, para canalização de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam instituídas pelo Poder Público, mediante justa indenização" cláusula 12 1 "O(s) comprador(es) podera(ão) 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 integralmente as obrigações previstas nesta escritura e desde que o(s) comprador(es) se encontre(m) em dia com suas obrigações perante as EMPREENDEDORAS" cláusula 12 3 "A transferência ou cessão de direitos realizada pelo(s) comprador(es) somente terá eficácia em relação às CREDORAS, mesmo que ele(s) esteja(m) em situação regular de pagamentos perante as mesmas, caso estas venham a anuir no instrumento que a materializar e caso a mesma seja levada a registro junto ao Competente Ofício de Registro de Imóveis no prazo máximo de 30 dias, contados de tal anuência" A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos as 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 arquivada nesta Serventia na pasta nº 27, fls 255, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a 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 175 549 em 13/10/2010) Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2010 O
ESCREVENTE AUTORIZADO  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DELEGADO

PLINIO 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

Continua no verso

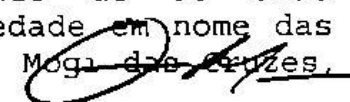
MATRÍCULA

67 848

FICHA

02

VERSO

registrada na JUCESP sob o NIRE 35 300 348 150, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$89 604,00 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\$574,38, 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 05/02/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, demais condições e encargos seguros mensais R\$23 30, taxa de administração do crédito R\$20 00, valor total dos encargos mensais R\$617,68, 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 ao imóvel o valor de R\$166 970,03, adotado para hipótese de público leilão Consta ainda que cláusula 6 7 "O(s) devedor(es) será(ão) 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 175 549 em 13/10/2010) Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2010 O
ESCREVENTE AUTORIZADO  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

Continua na ficha 03

MATRÍCULA


67.848

FICHA


03

Mogi das Cruzes, 16 de outubro de 2018

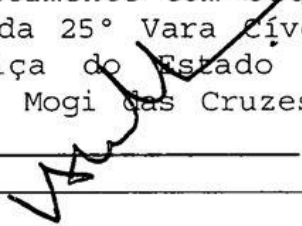
Av.05/ ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL

À 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 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).

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).

Continua no verso

MATRÍCULA

67.848

FICHA

03

VERSO

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 277.391 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 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 277.391 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.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 277.391 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua na ficha 04

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA S

MATRÍCULA

FICHA
VERSO