

MATRÍCULA

68.109

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 2 de fevereiro de 2009

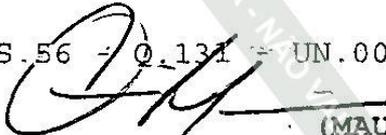
LOCALIZAÇÃO: Rua P - lote 07 - quadra 25 - loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso" - Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha - perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO composto do lote 07 da quadra 25 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 P onde mede 7,31m em curva com raio de 14m e segue em linha reta com 5,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 48,85m do lado direito, 49,71m do lado esquerdo e 10,05m nos fundos, confrontando à direita com o lote 08, à esquerda com o lote 06 e nos fundos com a Área Verde 05, perfazendo uma superfície total de 487,40m².

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.

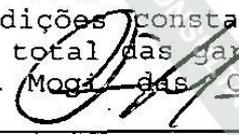
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº.65.671 (06/03/2008) desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.56 - 0.131 - UN.004 (ÁREA MAIOR)

O ESCR. AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DESIGNADA: 
LAURA BEATRIZ PEREIRA SANT'ANNA GASPARIN

R.01/ HIPOTECA

Por escritura de 10 de dezembro de 2008, do 1º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro 993 - fls.341), a proprietária HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, juntamente com outros lotes, (total de 88) em favor do **MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES**, entidade jurídica de direito público, com sede nesta cidade, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº.277, inscrita no CNPJ sob nº.46.523.270/0001-88, para a garantia da execução das obras de infra-estrutura e implantação física do loteamento em que se situa, a serem realizadas com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data do registro do loteamento e na conformidade com o cronograma apresentado, tudo na forma e demais condições constantes do título. Atribuído a este imóvel: R\$.66.788,42. Valor total das garantias: R\$.5.619:037,10 (Protocolo nº.156.281 em 05/12/2008). Mogi das Cruzes, 02 de Fevereiro de 2009. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

Continua no verso

MATRÍCULA

68.109

FICHA

01

VERSO

Av.02/ RESTRICÇÕES

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação, para constar que os compradores obrigam-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 normas protetivas constantes do contrato padrão. (Protocolo nº 174.941 em 22/09/2010). Mogi das Cruzes, 19 de outubro de 2010. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Maurimar Bosco Chiasso (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Av.03/ 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.242 U.007 SB. DG.5, conforme consta do comprovante emitido "via Internet" relativo aos dados do cadastro imobiliário. (Protocolo nº 174.941 em 22/09/2010). Mogi das Cruzes, 19 de outubro de 2010. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Maurimar Bosco Chiasso (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

R.04/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 28/11/2009, 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 **HELIO RABELLO PASSOS JUNIOR**, administrador, portador da CIRG nº 13.141.568-2- SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 034.738.328-98, e sua mulher **JAQUELINE GOMES KOHN PASSOS**, do lar, portadora da CIRG nº 37.997.411-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 786.512.716-20, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Francisca de Paula nº 95, apartamento nº 123-B, Vila Carrão, pelo valor de **R\$94.245,28**, pagos da seguinte forma: sinal pago no valor de R\$4.965,28, sendo que: R\$4.389,28 pagos a título de sinal e

Continua na ficha 02

MATRÍCULA

68.109

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 19 de outubro de 2010

princípio de pagamento; R\$576,00 mediante uma única parcela fixa e irrevogável, com vencimento em 25/12/2009, sendo o saldo remanescente no valor de R\$89.280,00, 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 expressamente permitir 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) poderá(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 encontrem 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 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, 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. Foi apresentada declaração anexa ao título, firmada pelos compradores, os quais declaram que têm

Continua no verso.

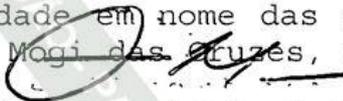
MATRÍCULA

68.109

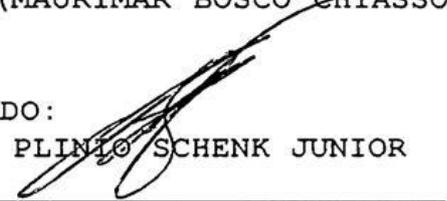
FICHA

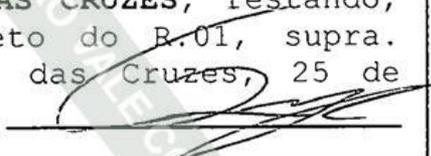
03

Mogi das Cruzes, 19 de outubro de 2010

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 174.941 em 22/09/2010). Mogi das Cruzes, 19 de outubro de 2010. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

OFICIAL DELEGADO:


PLÍNIO SCHENK JUNIOR**Av.06/TRANSPORTE DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Pela averbação nº 03, feita em data de 25/07/2012, à margem da matrícula de origem nº 65.671, desta Serventia, verifica-se que, em virtude da conclusão das obras de infraestrutura para o loteamento "RESIDENCIAL ESTÂNCIA BOM REPOUSO", foi cancelada a hipoteca averbada sob nº 02, daquela matrícula, conforme Laudo de Vistoria Final nº 002/12, datado de 02/05/2012, devidamente autorizado pelo credor, **MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES**, restando, conseqüentemente, cancelada a hipoteca objeto do R.01, supra. (Protocolo nº 197.654 em 03/07/2012). Mogi das Cruzes, 25 de julho de 2012. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (RICARDO MOUTA GUIMARÃES ESCANUELA).

Av.07/ 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

Continua no verso.

MATRÍCULA

68.109

FICHA

03

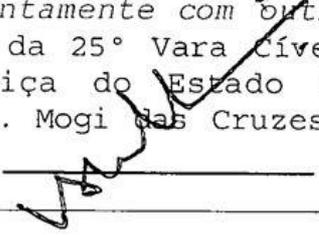
VERSO

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.08/ 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.09/ 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).

Av.08/ CANCELAMENTO

À vista do ofício nº 596/2021, expedido em 21/05/2021, pelo Juízo de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, extraído dos autos do processo nº 0005844-80.2018.8.16.0194, instruído com a decisão proferida em 19/05/2021, procedo a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a indisponibilidade averbada sob nº 07, nesta matrícula, nos termos do comunicado expedido em

Continua na ficha 04

MATRÍCULA

68.109

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2021

28/10/2019, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo de Cancelamento nº 201910.2815.00976415-TA-050. (Protocolo nº 280.413 em 25/05/2021). Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

Av.11/ RETIFICAÇÃO (sequência numérica dos atos registrais supra) Procedo a presente averbação, "ex officio", com estrado no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que a sequência numérica correta ou numeração de ordem dos atos de registro lato, sensu acima elencados, a partir da Av.08, desenvolve-se e lê-se da seguinte maneira: Av.09 e Av.10, alcançando esta averbação de número 11, o que fica expressamente retificado (Protocolo nº 277.389 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

Av.12/ RETIFICAÇÃO (cancelamento de indisponibilidade) 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 a averbação nº 10, supra, devidamente microfilmados e armazenados digitalmente nesta Serventia, para constar que a indisponibilidade cancelada na aludida averbação estava devidamente inscrita sob nº 09, nesta matrícula, e não como constou, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 277.389 em 05/02/2021). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

Av.13/ 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 04 e 05, 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 (anteriormente denominada Scopel

Continua no verso.

