

MATRÍCULA N.º **067590**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto OficialFICHA N.º
-01

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelo **LOTE 29**, da **QUADRA "E"**, do loteamento denominado **"RESERVA DO PARQUE"**, com nome comercial de **"QUINTA DOS BONS VENTOS"**, localizado na Av. Luiz Jarussi, s/nº, no Bairro Santa Cruz, na Macrozona Urbana desta cidade e comarca de Itatiba-SP, com a seguinte descrição perimétrica: mede 10,00 m (dez metros), confrontando pela frente com a Rua 03; 25,00 m (vinte e cinco metros) pelo lado direito de quem o observa da referida Rua 03, confrontando com o lote 28; 25,00 m (vinte e cinco metros) pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 30; e 10,00 m (dez metros) nos fundos, confrontando com o lote 12, todos da mesma Quadra E; totalizando uma área 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

PROPRIETÁRIA: **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, empresa estabelecida na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1982 – cj. 603 – Jd. Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.976.024/0001-50.

REGISTROS ANTERIORES: R.04/41.849; R.02/59380 e R.01/59381(aquisições); Av.05/41.849; Av.03/59.380 e Av.02/59.381, todas de 06 de maio de 2.016 (fusão); R.03/59.382, de 19 de maio de 2.020(loteamento).

O Substituto do Oficial

Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 164.502

Av.01, em 19 de maio de 2.020.

CONDIÇÕES

Procede-se esta averbação, para constar que do "contrato padrão" que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel objeto desta matrícula, arquivado nesta Serventia, constam condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores.

O Substituto do Oficial

Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 164.502

Av.02 em **26 MAI 2022****ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL**

Procede-se esta averbação a vista do instrumento particular referido no registro seguinte, para constar que a proprietária **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, teve sua razão social alterada passando a denominar-se **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, conforme prova a Ficha Cadastral Completa, onde consta a sessão datada de 02/07/2020 – nº. Doc: 230.301/20-4, emitida pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico – JUCESP.

A Escrevente Autorizada,


Waldemeire Rogéria Tega
R.03 em **26 MAI 2022****VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular – contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, datado de 10 de fevereiro de 2022, a proprietária, **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já qualificada e devidamente representada, **VENDEU O IMÓVEL** pelo valor de R\$231.749,99 a **TIAGO**

segue no verso

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

M - 67590

 Digitação. Ok
 Conferência. Ok

MATRÍCULA N.º **067590**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

= VERSO

FICHA N.º 207

ANDRETTA BATISTA, brasileiro, empresário, RG nº 32.453.228-3-SSP/SP e CPF nº 218.622.688-00, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com **FLAVIA DE SOUSA NAVES**, brasileira, empresária, RG nº 40.632.720-8-SSP/SP e CPF nº 348.371.008-64, residentes e domiciliados nesta cidade de Itatiba-SP, na rua Amália Morge Franco do Amaral, nº 83, Itatiba Park. Do valor da venda, R\$36.000,00 se referem a entrada; e, R\$195.749,99, ao saldo devedor do preço. A vendedora apresentou a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Receita Federal do Brasil, que abrange, inclusive, as Contribuições Sociais. (ITBI recolhido).

A Escrevente Autorizada,


Waldemeire Rogéria Tega

R.04, em 26 MAI 2022

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, comparece(m) como devedor(a/es) fiduciante(s), **TIAGO ANDRETTA BATISTA** e s/m. **FLÁVIA DE SOUSA NAVES**, já qualificado(s), e como credora fiduciária, **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já qualificada, e pelo qual, o imóvel objeto desta matrícula, foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária, para garantia de um financiamento no valor de **R\$195.749,99**, destinado à aquisição do presente imóvel, que serão pagos em 90 prestações mensais de R\$1.500,00, vencendo-se a primeira delas em 28/06/2022 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e 07 parcelas anuais no valor de R\$8.678,57, com vencimento da primeira em 28/02/2023. Consta do título o Índice de atualização do valor do preço: IPCA/IBGE; constando ainda do título, multas, juros, taxas e outras condições. As partes acordam indicar o valor de R\$231.749,99, como valor mínimo para efeito de venda em público fins de Leilão – artigo 27 da Lei 9514/97, reajustado de acordo com a variação do índice IPCA/IBGE.

A Escrevente Autorizada,


Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 184.755.

R.05, em 08 de Agosto de 2024.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Por instrumento particular datado de 18 de março de 2024, com força de escritura pública, na forma do artigo 26, § 8º, da lei 9.514/97, os devedores fiduciários pelo R.04, **TIAGO ANDRETTA BATISTA** e sua mulher **FLÁVIA DE SOUSA NAVES**, já qualificados, **TRANSMITIRAM os Direitos Creditórios que possuíam sobre o IMÓVEL**, à título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** pelo valor de R\$217.828,72, à credora: **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já qualificada e devidamente representada. (ITBI recolhido).

A Escrevente Autorizada,


Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº.202.856. Selo digital nº1197763210A0000034720924V.

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

continua na ficha nº 2

MATRÍCULA N.º **67.590**

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CNM: 119776.2.0067590-48

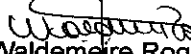
REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

Av.06, em 08 de Agosto de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Por instrumento particular referido no registro anterior, é procedida a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL** objeto desta matrícula, em nome da credora e proprietária, **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já qualificada e devidamente representada, em virtude da Dação em Pagamento objeto do R.06, feita nos termos do parágrafo 8º, artigo 26, da lei 9.514/97, ficando, conseqüentemente, Cancelados os Rs.03 e 04, da presente.

A Escrevente Autorizada, 
Waldemeire Rogéria Tega.

Prenotação nº.202.856.Selo digital nº.1197763310A0000034721024A.

Av.7, em 30 de Outubro de 2024.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL

Procede-se esta averbação a vista da escritura pública referida no registro seguinte, para constar que a proprietária GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., teve sua razão social alterada passando a denominar-se **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, conforme prova a Ficha Cadastral Completa, onde consta a sessão datada de 02/07/2020 - nº. Doc: 230.301/20-4, emitida pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico - Junta Comercial do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, 
Celso Eric Simões.

Prenotação nº.204.614 - Selo Digital:1197763310A0000035448324U.

R.8, em 30 de Outubro de 2024

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de venda e compra com alienação fiduciária apresentada via on-line, protocolo AC004476278, lavrada em 27 de setembro de 2024, às fls. 157/172, do livro nº.1207, a proprietária: **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já qualificada, devidamente representada, **VENDEU O IMÓVEL** pelo valor de **R\$310.589,99** a: **LUIS ANDRÉ ZAMBONE CARDOSO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG nº.528341753-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº.548.313.588-19, residente e domiciliado na Rua Bartolomeu Dias, nº.238, Terras de Santa Cruz, Itatiba/SP, CEP:13251-612. Do valor da venda, R\$ 12.500,00 já foram pagos através de transferência bancária; R\$20.216,66 serão pagos em 25/10/2024; R\$7.716,67 com o vencimento para o dia 25/11/2024; R\$7.716,67 com o vencimento para o dia 25/12/2024; R\$ 37.439,99 serão pagos em 07 parcelas, anuais, no valor de R\$5.348,57, sendo a primeira com o vencimento para o dia 25/08/2025 e as demais nos mesmos dias, dos mesmos meses dos anos subsequentes; e R\$225.000,00 referente ao saldo devedor do preço e de acordo com a alienação fiduciária a seguir. A vendedora apresentou a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Receita Federal do Brasil, que abrange, inclusive, as Contribuições Sociais. ITBI recolhido.

O Escrevente Autorizado, 
Celso Eric Simões

Prenotação nº.204.614 - Selo Digital:1197763210A00000354480242.

FICHA N.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

877

segue no verso

MOD. 16

= VERSO

FICHA N.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

MATRÍCULA N.º

067590

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CNM:

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
Oficial

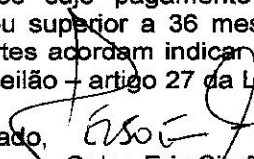
WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

R.9, em 30 de Outubro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por escritura pública referida no registro anterior, comparece(m) como devedor(a/es) fiduciante(s), **LUIS ANDRE ZAMBONE CARDOSO**, já qualificado(s), e como credora fiduciária, **GDU ITATIBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já qualificada, e pelo qual, o imóvel objeto desta matrícula, foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária, para garantia de um financiamento no valor de **R\$225.000,00**, destinado à aquisição do presente imóvel, que deverão ser pagos em 90 prestações mensais, iguais e sucessivas no valor de R\$2.500,00 cada uma, com vencimento da primeira parcela para 25/01/2025 e as demais para os mesmos dias dos meses subsequentes, encerrando a última parcela em 25/06/2032, cujos pagamentos serão feitos através de boleto bancário. Consta do título: Para a atualização monetária das parcelas e dos demais valores incidentes neste instrumento se adotará a variação do índice IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), eleito pelas Partes. Contratos com prazo igual ou superior a 36 meses: Nos contratos cujo pagamento do preço seja efetuado mediante parcelamento igual ou superior a 36 meses, o reajuste das parcelas se dará mensalmente. As partes acordam indicar o valor de R\$310.589,99, como valor mínimo para fins de Leilão - artigo 27 da Lei 9514/97.

O Escrevente Autorizado,


Celso Eric Simões

Prenotação nº.204.614. Selo Digital nº1197763210A00000354481240.

Av.10, em 09 de Abril de 2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 26 de janeiro de 2026, instruído com notificação feita aos fiduciantes: **Luis André Zambone Cardoso**, já qualificado, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificações estas feitas em 19 de agosto de 2024, a propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no credor fiduciário, ou seja: **GDU Itatiba Desenvolvimento Urbano S/A**, também já qualificada, foi apresentada a guia de recolhimento do imposto de transmissão intervivos (ITBI), paga em 31 de março de 2026, no valor de R\$.6.211,80. O prazo para promover os leilões, de que trata o art.27 da Lei acima citada, é de 60 dias a partir desta data.

O Escrevente Autorizado,


Valdir Coelho

Prenotação nº.215.639. Selo Digital nº1197763310A00000398676265.

CERTIDÃO	CUSTAS																								
<p>CERTIFICO E DOU FÉ, que o imóvel retro matriculado sob número 67590 , tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias integralmente noticiadas na presente fotocópia. Nada mais.</p>	<table> <tr><td>Emolumentos</td><td>..... :</td><td>45,88</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>..... :</td><td>13,04</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td>..... :</td><td>8,92</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td>..... :</td><td>2,41</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>..... :</td><td>3,15</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td>..... :</td><td>2,20</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td>..... :</td><td>2,29</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>..... :</td><td>77,89</td></tr> </table>	Emolumentos :	45,88	Estado :	13,04	Sec. Fazenda :	8,92	Registro Civil :	2,41	Trib. Justiça :	3,15	Ministério Público :	2,20	Imposto Municipal :	2,29	TOTAL :	77,89
Emolumentos :	45,88																							
Estado :	13,04																							
Sec. Fazenda :	8,92																							
Registro Civil :	2,41																							
Trib. Justiça :	3,15																							
Ministério Público :	2,20																							
Imposto Municipal :	2,29																							
TOTAL :	77,89																							
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:																								
<p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.</p>	<p align="center">(ASSINADO DIGITALMENTE) ANA CLÁUDIA TAFFARELLO Autorizada</p>																								
Itatiba, 09 de abril de 2026																									



SELO DIGITAL

1197763C30A0000039867726J

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