

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

140-

LIVRO N.º 2 - I .-.

MATRÍCULA N.º 2.482 .-.

DATA: 21 de junho de 1989.-

IMÓVEL: Um lote de terreno sob número sessenta e nove (69), com a área de um mil e novecentos (1.900,00) metros quadrados, situado no loteamento denominado "Portal da Mantiqueira", na cidade, distrito e município de Santo Antônio do Pinhal, desta comarca, medindo na frente para a rua Sete, vinte e um metros e oitenta e seis centímetros (21,86 m.); confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua Sete para o imóvel, com o lote nº 70, onde mede vinte e seis metros e quarenta e nove centímetros (26,49m.); pelo lado direito mede cinquenta e nove (59,00) metros, onde divide com o lote nº 68 e pelos fundos divide com a rua Um, medindo setenta e seis metros e dois centímetros (76,02 m.), em duas linhas, respectivamente de 45,06 e 30,96 metros. - Cadastramento na Prefeitura Municipal sob nº 01.03.066.2646.001.- PROPRIETÁRIA: PORTAL DA MANTIQUEIRA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E COMERCIAL LTDA., Sociedade Civil por Cotas de Responsabilidade Limitada, com sede a Rodovia SP-46, Km.166, em Santo Antônio do Pinhal, desta comarca, CGC.º 48.968.895/0001-89, com contrato social registrado na JUCESP sob nº 352000191138-78, alterações sob ns.1.078.108-79 e 84.240/83.- TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 530, R.6 e Av.7, fls. 241 do livro nº 2-A, deste Registro. - Eu, *Amaury Ribeiro Leite*, (Amaury Ribeiro Leite), oficial, que datilografei e subscrevi.-

R. 1 - M. 2.482 .- São Bento do Sapucaí, 21 de junho de 1989.- TRANSMITENTE: PORTAL DA MANTIQUEIRA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E COMERCIAL LTDA., Sociedade Civil por Cotas de Responsabilidade Limitada, com sede a Rodovia SP-46, Km.166, em Santo Antônio do Pinhal, desta comarca, CGC.º 48.968.895/0001-89, com contrato social registrado sob nº 352000191138-78, na JUCESP e alterações ns.1.078.108-79 e 84.240/83, por sua procuradora, Tefral - Administração Engenharia e Construções Ltda., com sede a avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.570, 15º andar, Conj.153, CGC.º 61.161.873/0001-70, em São Paulo, Capital, registro na JUCESP sob nº 5.304/71, por seu Diretor, Dr. Francisco Stoffa Sobrinho, brasileiro, casado, engenheiro, R.G.º 1.022.199-Sp. e com domicílio neste último endereço. - ADQUIRENTES: CLÁUDIO PARDO ROSSINI, comerciante, R.G.º 4.559.359-Sp., casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, com MARIA AMÁLIA DE CARVALHO ROSSINI, professora, CPF.º 784 536 408-82 e domiciliados a rua Orestes Glaccon, 159, em Limeira, Sp.; GUSTAVO PARDO ROSSINI, representante comercial, separado judicialmente, RG.º 12.931.827-Sp., CPF.º 019 435 788-00 e domiciliado a rua Dr. Souza Alves, 700, em Taubaté, Sp. e CLÁISA PARDO ROSSINI DE MELLO JUSTO, secretária, R.G.º 6.281.194-Sp., CPF.º 037.665.888/69, casada pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com JOSÉ WILMAR DE MELLO JUSTO FILHO, engenheiro, R.G.º 11.952.826-Sp., CPF.º 019.208.538-71, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 4.559, livro nº 03, no Cartório de Reg. de Imóveis da comarca de Taubaté e domiciliados a rua 28 de Setembro, nº 490, apto.47, em Capava, Sp., todos brasileiros. - TÍTULO: Venda e compra. - FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada em 06 de dezembro de 1988, nas notas do tabelião por lei de Quiririm, comarca de Taubaté, Sp., subscrita pelo oficial maior, sr. Jacyllos Emanuel Gonçalves Freire, livro nº 146, fls.123/125v. - VALOR: Cz\$-7.696,00 (sete mil, seiscentos e noventa e seis cruzados). - Do título consta que a escritura foi outorgada em cumprimento de compromisso de compra e venda, de 10 de janeiro de 1985, firmado com Claudio Rossini, a seguir qualificado como usufrutuário, que doou aos ora adquirentes os direitos do mesmo; que a transmitente declarou sob as penas da Lei, a inexistência de ações fundadas em direito real ou pessoal, contra o imóvel da matrícula, declarando, ainda, não ser empregadora ou produtora rural, daí não estar sujeita as restrições da Lei Previdenciária. Que ficaram mantidas as cláusulas restritivas constanciadas no contrato padrão do referido loteamento, mesmo no caso de alienação do imóvel da matrícula. - Eu, *Amaury Ribeiro Leite*, (Amaury Ribeiro Leite), oficial, que datilografei e subscrevi.-

R. 2 - M. 2.482 .- São Bento do Sapucaí, 21 de junho de 1989.- NU-PROPRIETÁRIOS: CLÁUDIO PARDO ROSSINI e sua mulher MARIA AMÁLIA DE CARVALHO ROSSINI; GUSTAVO PARDO ROSSINI e CLÁISA PARDO ROSSINI DE MELLO JUSTO e seu marido JOSÉ WILMAR DE MELLO JUSTO FILHO, todos qualificados no R.1. - USUFRUATUÁRIOS: CLÁUDIO ROSSINI, comerciante, R.G.º 4.559.359-Sp., CPF.º 206 380 278-53 e sua mulher IZABEL PARDO ROSSINI, professora, R.G.º 3.775.788-Sp., CPF.º 044.457.138-80, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77 e domiciliados a rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 28, 1º andar, em Taubaté, Sp. - TÍTULO: Usufruto Vitalício. - FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada em 06 de dezembro de 1988, nas notas do tabelião por lei de Quiririm, comarca de Taubaté, Sp., subscrita pelo oficial maior, sr. Jacyllos Emanuel Gonçalves Freire, livro nº 146, fls.123/125v. - VALOR: Cz\$-7.696,00 (sete mil, seiscentos e noventa e seis cruzados). - Do título consta que o usufruto foi instituído em caráter vitalício. - Eu, *Amaury Ribeiro Leite*, (Amaury Ribeiro Leite), oficial, que datilografei e subscrevi.-

Data / /

AV-3/2.482: Protocolo 17.636, de vinte e um de fevereiro de dois mil e onze. **CADASTRO.** Nos termos da escritura pública adiante mencionada, procedo à presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal **sob o nº 11.32.58.1.305.** São Bento do Sapucaí, dois de fevereiro de dois mil e onze. O Oficial: Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior (Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior).

AV-4/2.482: Protocolo 17.636, de vinte e um de fevereiro de dois mil e onze. **SEPARAÇÃO JUDICIAL.** Nos termos da escritura pública adiante mencionada, procedo à presente averbação para constar que **CLAUDIO PARDO ROSSINI** e **MARIA AMÁLIA DE CARVALHO ROSSINI** separaram-se consensualmente, conforme assento nº 13.653, fl. 147, livro B-53 do Oficial de Registro Civil da Comarca de Catanduva, Estado de São Paulo. São Bento do Sapucaí, dois de fevereiro de dois mil e onze. O Oficial: Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior (Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior).

R-5/2.482: Protocolo 17.636, de vinte e um de fevereiro de dois mil e onze. **DOAÇÃO.** Nos termos da escritura pública de vinte e oito de janeiro de dois mil e onze lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Quiririm, Comarca de Taubaté, livro 454, fl. 260/264, os condôminos **CLAISA PARDO ROSSINI DE MELLO JUSTO**, brasileira, secretária, RG nº 6.281.194-0 SSP/SP, CPF nº 037.665.888-69, e **JOSÉ WILMAR DE MELLO JUSTO FILHO**, brasileiro, engenheiro, RG nº 11.552.826-X SSP/SP, CPF nº 019.208.538-71, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 4.559 do Livro 3-Registro Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, **doaram a fração ideal que lhes tocava na sua propriedade do imóvel matriculado**, avaliada em R\$ 20.779,63 (vinte mil setecentos e setenta e nove reais e sessenta e três centavos), a **CLÁUDIO PARDO ROSSINI**, brasileiro, separado, comerciante, RG nº 4.559.359 SSP/SP, CPF nº 784.536.408-82, domiciliado na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Frigo, nº 220 e **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, brasileiro, separado, representante comercial, RG nº 12.931.827 SSP/SP, CPF nº 019.435.788-00, residente e domiciliado na cidade de Santo Antonio do Pinhal, Estado de São Paulo, na Rua Primavera, lotes 68/69, Condomínio Portal da Mantiqueira. São Bento do Sapucaí, dois de fevereiro de dois mil e onze. O Oficial: Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior (Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior).

Av. 06/2.482. Protocolo nº 23.388, sete de janeiro de dois mil e treze. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** Nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, acrescentado pela Lei 11.382/2006, e à vista de certidão comprobatória de ajuizamento de execução expedida em nove de novembro de dois mil e doze, procedo, a requerimento da exequente, à presente averbação para constar estar em fase de cumprimento de

Continua no Verso

Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data ____/____/____

CNS 12.370-3 - CNM: 123703.2.0002482-39

sentença ação de cobrança que tramitou pelo rito ordinário ajuizada pela **Associação dos Proprietários do Portal da Mantiqueira**, CNPJ nº 53.327.144/0001-13, com sede em Santo Antonio do Pinhal, SP, na Rodovia SP 46, KM 166, contra **Claísa Pardo Rossini de Mello Justo**, RG nº 6281194, CPF nº 037.665.888-69, domiciliada na cidade de Taubaté, SP, na Rua Barão da Pedra Negra, apartamento 92, centro, **Claudio Pardo Rossini**, RG nº 4559359, CPF nº 784.536.408-82, domiciliado na cidade de Taubaté, SP, na Rua Urupê, nº 44, **Gustavo Pardo Rossini**, RG nº 12931827, CPF nº 019.435.788-00, domiciliado na cidade de Taubaté, na Rua Urupê, nº 44, **Maria Amália de Carvalho Rossini**, CPF nº 784.536.408-82, domiciliada na cidade de Taubaté, SP, na Rua Urupê, nº 44, e **José Wilmar de Mello Justo Filho**, RG nº 11552826, CPF nº 019.208.538-71, domiciliado na cidade de Taubaté, SP, na Rua Barão da Pedra Negra, apartamento 92, centro, processo nº 563.01.2010.000790-2/000000-000 (nº de ordem 392/2010), que tramita perante o Juízo de Direito desta Cidade e Comarca, perseguindo o valor de R\$ 40.058,65 (quarenta mil e cinquenta e oito reais e sessenta e cinco centavos). São Bento do Sapucaí, primeiro de fevereiro de dois mil e treze. O Oficial Substituto: _____ (Wilson Luiz Goulart).

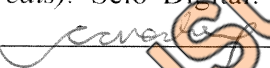
Av. 07/2.482. Protocolo nº 33.188, de 27 de setembro de 2023. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** Nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, e à vista de certidão comprobatória de admissão de execução expedida em 12 de setembro de 2023, procedo, a requerimento da exequente, à presente averbação para constar a existência de uma ação de execução de título extrajudicial proposta por **MARIA INÊS GUARIZO**, CPF nº 002.093.828-48, contra **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, CPF nº 019.435.788-00, processo nº 1002992-84.2019.8.26.0022 do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Amparo, Comarca de Amparo, SP, perseguindo o valor de R\$ 24.971,41 (vinte e quatro mil, novecentos e setenta e um reais e quarenta e um centavos). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$ 36,16. Selo Digital: 123703331000000003416523Y. São Bento do Sapucaí, 10 de outubro de 2023. O Oficial Designado: _____ (Wilson Luiz Goulart).

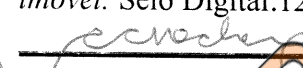
Av. 08/2.482. Protocolo nº 34.029, de 26 de agosto de 2024. **PENHORA.** Nos termos do termo de penhora e depósito originário dos autos de processo nº 0000175-27.2018.8.16.0001 do Juízo de Direito da Cidade e Comarca de São Bento do Sapucaí, SP, da ação de execução civil requerida pela **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA MANTIQUEIRA**, CNPJ nº 53.327.144/0001-13 contra **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, CPF: 019.435.788-00, pelo valor da execução de R\$59.363,94 (cinquenta e nove mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e quatro centavos), e o valor proporcional de R\$29.681,97 (vinte e nove mil, seiscentos e oitenta e um reais e noventa e sete centavos), em decorrência da averbação ser efetivada também na matrícula 2481, procedo à presente averbação para constar ter sido penhorado todo o imóvel matriculado, conforme determinação expressa do Juiz, tendo sido nomeado depositário **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, CPF: 019.435.788-00. Selo Digital: 1237033310A0000004451424J. São Bento do Sapucaí, 16 de setembro de 2024. A Oficial: _____ (Cecília da Costa Luz Lourenço Pacheco).

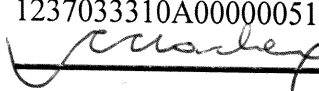
Av. 09/2.482. Protocolo nº 34.678, de 16 de abril de 2025. **CADASTRO.** Nos termos da escritura pública adiante mencionada, procedo à presente averbação para constar que o imóvel matriculado está cadastrado atualmente junto à Prefeitura Municipal sob nº **0011.0032.0058.00001.000305.0 - Imóvel: 2990**. Selo Digital: 1237033310A0000004717725A. São Bento do Sapucaí, 29 de abril de 2025. A Oficial: _____ (Cecília da Costa Luz Lourenço Pacheco).

Continua na ficha 02F

CNS: 12.370-3 - CNM: 123703.2.0002482-39

R. 10/2.482. Protocolo nº 34.678, de 16 de abril de 2025. **DOAÇÃO**. Nos termos da escritura pública de 30 de outubro de 2015, lavrada no Tabelião de Notas de São Bento do Sapucaí, SP (Livro 201, fls. 291/293, os condôminos, **CLAUDIO PARDO ROSSINI**, brasileiro, separado judicialmente, RG nº 4.559.359-0 SSP/SP, CPF nº 784.536.408-82, residente e domiciliado na Rua Antonio Frigo, nº 220, Parque Cidade Industrial Lagoinha, em Ribeirão Preto, SP; e **MARIA AMALIA GHIROTTI DE CARVALHO**, brasileira, separada judicialmente, professora, RG nº 7.101.705-7 SSP/SP, CPF nº 025.714.038-77, residente e domiciliada na Rua Antonio Frigo, nº 220, Parque Cidade Industrial Lagoinha, em Ribeirão Preto, SP, **doaram a fração ideal que lhes tocava na nua propriedade do imóvel matriculado**, avaliada à época em R\$ 43.267,15 (quarenta e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e quinze centavos), a **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG nº 12.931.827 SSP/SP, CPF nº 019.435.788-00, residente e domiciliado no Residencial Portal da Mantiqueira, em Santo Antônio do Pinhal, SP. Com essa aquisição **GUSTAVO PARDO ROSSINI** tornou-se o **único nu-proprietário** do imóvel matriculado. *Valor atual do imóvel avaliado judicialmente em R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)*. Selo Digital: 1237033210A0000004717625E. São Bento do Sapucaí, 29 de abril de 2025. A Oficial:  (Cecília da Costa Luz Lourenço Pacheco).

Av. 11/2.482. Protocolo nº 35.305, de 27 de novembro de 2025. **PENHORA**. Nos termos da certidão de penhora e depósito originário dos autos de processo nº 1000924-51.2023.8.26.0563, do Juízo de Direito da Cidade e Comarca de São Bento do Sapucaí, SP, da ação de execução fiscal requerida pelo **MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PINHAL**, inscrito no CNPJ nº 45.701.455/0001-72 contra **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, inscrito no CPF nº 019.435.788-00, pelo valor da execução de R\$9.559,23 (nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e três centavos), procedo à presente averbação para constar ter sido penhorado o imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, inscrito no CPF nº 019.435.788-00. Conforme constou no mandado, *o valor das custas e emolumentos do presente ato serão pagos ao final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel*. Selo Digital: 1237033E10A0000004959425I. São Bento do Sapucaí, 03 de dezembro de 2025. A Oficial:  (Cecília da Costa Luz Lourenço Pacheco).

Av. 12/2.482. Protocolo nº 35.662, de 07 de abril de 2026. **PENHORA**. Nos termos da certidão de penhora e depósito originário dos autos de processo nº 0000016-45.2022.8.26.0563, do Juízo de Direito da Cidade e Comarca de São Bento do Sapucaí, SP, da ação de execução fiscal requerida pelo **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA MANTIQUEIRA**, inscrita no CNPJ nº 53.327.144/0001-13 contra **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, inscrito no CPF nº 019.435.788-00, pelo valor da execução de R\$365.240,35 (trezentos e sessenta e cinco mil, duzentos e quarenta reais e trinta e cinco centavos), procedo à presente averbação para constar ter sido penhorado o imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, inscrito no CPF nº 019.435.788-00. Selo Digital: 1237033310A0000005101726K. São Bento do Sapucaí, 23 de abril de 2026. A Oficial:  (Cecília da Costa Luz Lourenço Pacheco).