



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

6.184

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Jaguaruna, 27 de novembro de 2012

IMÓVEL: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DE TERRENO SOB Nº 10 (DEZ) DA QUADRA "L" DO LOTEAMENTO "JARDIM EUROPA", situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaguaruna-SP., medindo 10,00 (dez) metros de frente, igual largura na linha do fundo, por 25,00 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua 07 (sete); do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, com 09 (nove); do lado esquerdo, com o lote nº 11 (onze); e nos fundos, com o lote nº 36 (trinta e seis). IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Não consta. -----
PROPRIETÁRIA: GASTALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.546.534/0001-43, com sede na Rua Marim Francisco, nº 451, bairro Santa Paula, em São Caetano do Sul-SP. -----
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.917, ficha 01 do Livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Pedreira-SP., datada de 22/03/2005. -----
O Oficial (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguaruna, 27 de novembro de 2012. -----
RESTRICÇÃO URBANÍSTICA: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme Contrato Padrão de Compromisso de Venda e Compra, integrante do processo do loteamento denominado "Jardim Europa", registrado sob nº 09, na matrícula nº 22.805, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP., em virtude de restrição urbanística imposta pela empresa loteadora, o imóvel supra matriculado, destina-se a fins residenciais. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----
O Oficial (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 - Jaguaruna, 27 de novembro de 2012. -----
ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO: Procede-se a presente averbação, de ofício, com suporte no artigo 167, II, nº 13, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando da matrícula supra, que conforme Lei nº 1.650, de 07/02/2006, da Prefeitura Municipal local, cuja cópia encontra-se arquivada nesta unidade, a Rua 07 (sete), do loteamento "Jardim Europa", passou a denominar-se **RUA LUIZ DE OLIVEIRA PINTO**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----
O Oficial (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.03 - Jaguaruna, 27 de novembro de 2012. Ref. Prot. nº 14.415, de 29/10/2012.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5MQ3R-PCSSG-3FCWJ-G94CT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

6.184

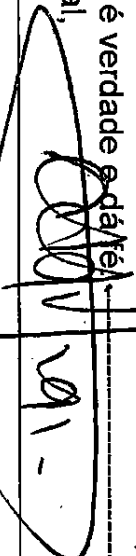
FICHA

01

VERSO

CADASTRO MUNICIPAL: Nos termos do requerimento expresso na Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 24 de Outubro de 2012, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro nº 361, páginas 181/184, e com base em fotocópia autenticada do espelho do carnê de IPTU/2012, expedido pela Prefeitura Municipal local, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula supra, que o imóvel nela descrito encontra-se cadastrado na citada Prefeitura, sob nº **04.0368.0124**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

R.04 - Jaguariúna, 27 de novembro de 2012. Ref. Prot. nº 14.415, de 29/10/2012. **VENDA E COMPRA:** Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 24 de outubro de 2012, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro nº 361, páginas 181/184, a empresa GASTALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., atrás identificada, pelo preço de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, ao senhor **CLAUDINEI ROBERTO PEZINI**, portador da CI-RG nº 30.178.606-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 277.451.498-35, autônomo, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SUSAN NAIRA AUGUSTO PEZINI**, portadora da CI-RG nº 33.744.772-X-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 304.518.518-54, telefonista, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Luis Baldo, nº 59, bairro Capotuna. Consta da mencionada escritura, que a vendedora, na qualidade de empresa, de acordo com Decreto Federal nº 3.265, de 29/11/1999, publicado no Diário Oficial da União em 30/11/1999 e nos termos do Decreto Federal nº 6.106, de 30/04/2007, alterado pelo Decreto Federal nº 6.420, de 01/04/2008 e Portarias Conjuntas PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007 e nº 1, de 20/01/2010, apresentou a CND-Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida via internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 18/09/2012, válida até 17/03/2013, sob nº 000582012-21032534, confirmada sua autenticidade; e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil via internet, em 12/05/2012, válida até 08/11/2012, com código de controle: 6503.181C.6F0F.06D6, confirmada sua autenticidade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

(continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.184

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

AV.05 – Jaguariúna, 04 de março de 2013. - Ref. Prot. nº 15.229, de 04/02/2013.
CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 28 de janeiro de 2013, assinado por Claudinei Roberto Pezini, com a firma reconhecida, instruído com Habite-se nº 182, de 11/12/2012, expedido pela Prefeitura Municipal local; Projeto Completo, assinado pela engenheira civil, Ana Beatriz Ferrari – CREA nº 5060299943/D; fotocópia autenticada da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 8210200505115227; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000102013-21024399, emitida via internet, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 17/01/2013, com validade até 16/07/2013, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que no imóvel nela descrito, foi edificado um prédio residencial **assobradado, unifamiliar, com 207,90 m2 e uma edícula com 34,50 m2, totalizando 242,40 m2 (duzentos e quarenta e dois metros e quarenta decímetros quadrados), que recebeu o nº 149 (cento e quarenta e nove) da Rua Luiz de Oliveira Pinto.** Para efeitos fiscais a obra é considerada como padrão alto de construção, estimada em R\$ 363.289,73 (trezentos e sessenta e três mil, duzentos e oitenta e nove reais e setenta e três centavos), de acordo com o custo básico de construção elaborado pelo SindusCon-SP-Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, para o mês de janeiro de 2013. Nada mais. ~~O referido é verdade e dá fé.~~
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

R.06 – Jaguariúna, 13 de Abril de 2022. Ref. Prot. nº 47.680, de 06/04/2022.-----
VENDA E COMPRA: Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra datada de 23 de Março de 2022, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 505, páginas 165/168, o Sr. CLAUDINEI ROBERTO PEZINI e sua mulher SUSAN NAIRA AUGUSTO PEZINI, atrás qualificados, pelo preço de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), **VENDERAM** o imóvel objeto da matrícula retro ao Sr. **MARCOS LAZARIN DAL'BÔ**, engenheiro civil, portador da CI-RG nº 33.144.756-3-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 218.887.328-90, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com **MARIANA CAROLINA FLÓRIO DAL'BÔ**, assistente comercial, portadora da CI-RG nº 41.886.783-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 358.288.048-63, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Pacifico Moneda nº 2.343, casa 07, bairro Vargeão, CEP: 13914-552. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----
Selo digital: 146282321YW000090871AR22Y.-----

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5MQ3R-PCSSG-3FCWJ-G94CT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA

6.184

02

VERSO

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.07 – Jaguarúna, 28 de Abril de 2023. Ref. Prot. nº 52.370, de 17/04/2023.-----
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Instrumento Particular de Confissão de Dívida de Bem Imóvel com Recursos Advindos de Fundo Comum de Grupo de Consórcio e Pacto Adjetivo de Constituição de Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, datado de 11 de Abril de 2023, assinado digitalmente às 07:47:46 horas do dia 13/04/2023, com o uso de certificado digital ICP Brasil, com força de escritura pública, celebrado nos termos dos artigos 22, § 1º e artigo 38, da Lei nº 9.514/97, combinada com as respectivas alterações ocorridas pela Lei nº 13.465/2017; para construção ou reforma sendo operação exclusiva do sistema de consórcios nos termos do item 3, alínea "a", do inciso XIII, do artigo 5º da Circular nº 3.432/09 do Banco Central Brasileiro, ambas operações combinadas com o artigo 22 e artigo 45, parágrafo único, da Lei nº 11.795/08, arquivos enviados via internet através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC do ONR, às 17:14:10 horas do dia 14/04/2023, assinado por Amanda Cristina Terencio às 08:29:23 horas do dia 12/04/2023, o Sr. MARCOS LAZARIN DAL'BÔ e sua mulher MARIANA CAROLINA FLÓRIO DAL'BÔ, atrás qualificados, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 143.162,50 (cento e quarenta e três mil e cento e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), referente ao percentual que falta amortizar, abrangendo o fundo comum, a taxa de administração e fundo de reserva, do Grupo de Consórcio, do qual são participantes, sendo ele: **Grupo 6015, Cota 1752**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pecuniárias ou não assumidas no instrumento e no respectivo contrato de adesão ao grupo de consórcio, **alienam à LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, pessoa jurídica prestadora de serviços com objeto social principal voltado à administração de grupos de consórcio, nos termos do artigo 5º, da Lei nº 11.795/08, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.250.776/0001-91, registrada sob o NIRE nº 35.2.2076513.7 na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, com sede em Franca-SP, na Rua do Comércio nº 1.924, Centro, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, com as alterações posteriores. Mediante o presente registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da credora fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. A dívida acima será paga em 88 (oitenta e oito) parcelas mensais, com amortização mensal de fundo comum: 87 (oitenta e sete) parcelas de 0,5746% e 01 (uma) parcela de 0,6010%; e amortização mensal com taxas: 87 (oitenta e sete) parcelas de 0,6520% e 01 (uma) parcela de 0,7182%,

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5MQ3R-PCSSG-3FCWJ-G94CT>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

6.184

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

vencendo-se a primeira parcela em 20/04/2023 e a última em 20/07/2030. A primeira parcela após a assinatura deste instrumento é de R\$ 1.630,00 (mil e seiscentos e trinta reais). O saldo devedor será reajustado anualmente de acordo com o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. O valor atribuído ao imóvel objeto da matrícula retro para efeito de venda em público leilão é de R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais), o qual será atualizado pelo INCC, reservando-se a credora, o direito de pedir nova avaliação na época oportuna. O prazo de carência para expedição da intimação é de 90 (noventa) dias, contados da data de vencimento da última prestação e encargo mensal não pago. Fica eleito o foro de domicílio dos devedores, como competente para dirimir todas as dúvidas e questões decorrentes deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Demais condições constantes do título. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282321R1000120966XT23J.

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.08 – Jaguaruna, 28 de Abril de 2023. Ref. Prot. nº 52.370, de 17/04/2023.

RESTRICÇÕES: Nos termos do instrumento particular de confissão de dívida mencionado no R.07, procede-se a presente averbação para ficar constando que, em conformidade como disposto no artigo 5º, § 5º da Lei Federal nº 11.795/08, os bens e direitos adquiridos por **Luiza Administradora de Consórcios Ltda.**, em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I) não integram o ativo da administradora; II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e IV) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331AUC0012096ZEE23V.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.09 – Jaguaruna, 14 de Junho de 2026. Ref. Prot. nº 68.021, de 02/03/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 02 de Junho de 2026, assinado digitalmente pela advogada Tainara Delafina Nogaroto Mantovani, OAB/SP nº 319.389, procuradora da credora fiduciária abaixo, procede-se a presente averbação, com amparo no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, para ficar constando que **a propriedade do imóvel objeto da**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5MQ3R-PCSSG-3FCWJ-G94CT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA

6.184

03

VERSO

matricula retro fica CONSOLIDADA em nome da credora fiduciária LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., atrás identificada, pelo valor de R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais), uma vez que o devedor fiduciante, Sr. MARCOS LAZARIN DAL'BÔ e sua mulher MARIANA CAROLINA FLÓRIO DAL'BÔ, atrás qualificados, foram intimados, através do anexo do Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta serventia, ele às 08:12 horas do dia 01/04/2026, e ela às 17:52 horas do dia 17/04/2026, tendo ambos deixado transcorrer o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora. Acompanha o requerimento a guia nº 949 do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no valor de R\$ 24.300,00 (vinte e quatro mil e trezentos reais), recolhida em favor da Prefeitura Municipal local. **Domínio sujeito ao cumprimento do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.** Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331LN0P0227320KT26V.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARUNA-SP.
(instalado em 16/11/2009)

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. .
Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais. O referido é verdade e dou fé.



Jaguaruna-SP, 19/06/2026.

Assinado Digitalmente por Letícia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

Protocolo Nº 90.907 - Recolhido por Guia							Selo: 1462823C3XP000228112CV26U
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP)							
Ao Oficial	Ao Estado	Ao Setaz	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 0,92	R\$ 2,20	R\$ 76,52

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5MQ3R-PCSSG-3FCWJ-G94CT>