

MATRÍCULA

10.716

FICHA

01

CNM

164343.2.0010716-25

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 09 da quadra "18" (residencial) do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", situado na Rua "K", localizado na Bairro Chácara Boa Vista, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 14,00 metros em curva com raio de 872,00 metros, de frente para a referida Rua; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 40,00 metros confrontando com o lote nº 10; do lado direito mede 40,00 metros, confrontando com o lote nº 08; fundos mede 14,64 metros em linha reta, confrontando com a Área Verde nº 05, encerrando a área de 572,56 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 24354.21.04.0119.00.000

PROPRIETÁRIO: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.05 (loteamento), de 20/09/2013, da Matrícula nº 166.063, e Matrícula nº 172.220, de 04/12/2013, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Prenotação nº 12.930, de 06/05/2025. Selo digital nº 1643433E1000000008466925B.

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE

Em 16 de maio de 2025. Prenotação nº 12.930, de 06/05/2025.
Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 04 de dezembro de 2013, na matrícula nº 172.220 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. Selo digital nº 1643433E1000000008467025S.

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.02 - COMPRA E VENDA - TRANSPORTE

Em 16 de maio de 2025. Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025.
Conforme registro lançado sob o nº 04, em 23 de fevereiro de 2016, na matrícula nº 172.220 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38, da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, aos 18 de novembro de 2014, a proprietária, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, VENDEU a FRANCISCO CARLOS BRODA, brasileiro, divorciado, empresário, RG. nº 9.008.065-8-SSP/SP, CPF/MF nº 808.181.538-49, residente e domiciliado na Alameda das Castanheiras, nº 494, Morada dos Pinheiros, Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$351.231,19. Selo digital nº 1643433E1000000008467125Q

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

continua no verso

MATRÍCULA

10.716

FICHA

01

verso

CNM

164343.2.0010716-25

Av.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE

Em 16 de maio de 2025. Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025.

Conforme registro lançado sob o nº 05, em 23 de fevereiro de 2016, na matrícula nº 172.220 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo instrumento particular lançado por transporte na Av.02 desta, o proprietário, FRANCISCO CARLOS BRODA, divorciado, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, na proporção de 32.42%; e, 02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Itaim Bibi, mo Município de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, na proporção de 67,58%, o imóvel matriculado, para garantia da dívida no valor total de R\$351.231,19, pagável da seguinte forma: a) a importância de R\$52.201,49, através de uma única parcela, fixa e irrevogável, mediante boleto bancário, com vencimento em 10/12/2014; e, b) saldo do preço: R\$299.029,70, da seguinte forma: b.1) R\$ 299.029,70, divididos em 36 parcelas mensais e sucessivas, sem acréscimo de juros e reajustáveis, no valor de R\$8.306,38, cada uma, vencendo-se a primeira em 25/12/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação; b.2) Todas as prestações acima referidas (itens B.1) serão reajustadas mensalmente pela variação dos Índices pactuados nos instrumento (IGPM), nos termos da Lei 10.931/2004. Do título constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação do devedor fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$351.231,19. Selo digital nº 1643433E1000000008467225O

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Maladares

Av.04 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - TRANSPORTE

Em 16 de maio de 2025. Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025.

Conforme averbação lançada sob o nº 06, em 23 de fevereiro de 2016, na matrícula nº 172.220 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que procede-se esta averbação, para constar que, a credora/emissora, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, de 02 de agosto de 2.004, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, em 18 de novembro de 2.014, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária - CCI 1, nº 4259, série ALDS, no valor de R\$113.869,15, correspondente e 32,42% do crédito lastreado na alienação fiduciária lançada por transporte sob nº 03, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições. Figurando como instituição custodiante, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Grupo 514, no Município e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF nº 17.343.682/0001-38. Selo digital nº 1643433E1000000008467325M

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Maladares

Av.05 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - TRANSPORTE

Em 16 de maio de 2025. Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025.

Conforme averbação lançada sob o nº 07, em 23 de fevereiro de 2016, na matrícula nº 172.220 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que procede-se esta averbação, para constar que, a credora/emissora, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A., já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, de 02 de agosto de 2.004, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, em 18 de novembro de 2.014, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária

continua na ficha 2

MATRÍCULA

10.716

FICHA

02

CNM

164343.2.0010716-25

- CCI 2, nº 4259, série ALDS, no valor de R\$237.362,04, correspondente a 67,58% do crédito lastreado na alienação fiduciária lançada por transporte sob nº 03, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições. Figurando como instituição custodiante, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, já qualificada. Selo digital nº 1643433E1000000008467425K

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.06 - **CANCELAMENTO DE REGISTRO**

Em 16 de maio de 2025. (Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025).
Conforme Decisão e Mandado de Cancelamento de Averbação, expedidas em 17 de março de 2025 e 25 de julho de 2024, pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba-SP, extraído dos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Processo nº 0001860-98.2023.8.26.0529, tendo como Exequente: FRANCISCO CARLOS BRODA e, e como Executado: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e outros, procedo a presente para ficar constando o **CANCELAMENTO** do registro da Venda e Compra lançada por transporte sob a Av.02 desta matrícula. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$351.231,19. Selo digital nº 1643433310000000084675254

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.07 - **CANCELAMENTO DE REGISTRO**

Em 16 de maio de 2025. (Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025).
Pela mesma Decisão Mandado de Cancelamento de Averbação mencionada anteriormente na Av.06 desta matrícula, procedo a presente para ficar constando o **CANCELAMENTO** do registro da Alienação Fiduciária lançada por transporte sob a Av.03 desta matrícula, bem como das Cédulas de Crédito Imobiliário lançadas por transporte sob a Av.04 e Av.05 de ordem, considerando que restou rescindido e cancelado o registro da compra e venda, a qual deu origem as mencionadas averbações. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$351.231,19. Selo digital nº 1643433310000000084676252

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.08 - **PENHORA**

Em 16 de maio de 2025. (Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025).
Conforme Decisão - Mandado de Averbação mencionada na Av.06 desta matrícula, tendo como Exequente: FRANCISCO CARLOS BRODA, e como Executado: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e outros, foi determinada a presente para constar que o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO**, sendo a dívida no valor de **R\$712.910,70 (setecentos e doze mil e novecentos e dez reais e setenta centavos)**, sendo nomeada fiel depositária do bem, a requerida: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$356.455,35. Selo digital nº 1643433310000000084677250

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

continua no verso

MATRÍCULA

10.716

FICHA

02

verso

CNM

164343.2.0010716-25

Av.09 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Em 16 de maio de 2025. (Prenotação nº 12.930 de 06/05/2025).

Conforme Lei Municipal nº 3.651 de 20 de outubro de 2017, faço constar que a Rua "K", passou a denominar-se **Rua Cordilheira dos Andes**. Selo digital nº 1643433E1000000008467825C

Escrevente Autorizado:

João Marcelo Valadares

Av.10 - PENHORA

Em 14 de agosto de 2025. (Prenotação nº 15.380 de 07/08/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título Penhora Online nº PH000580763).

Pela Certidão de Penhora (protocolo de penhora online PH000580763) emitida em 06 de agosto de 2025, de conformidade com o disposto no artigo 837, do Código de Processo Civil, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal processo nº 0001860-98.2023, onde consta como exequente: **FRANCISCO CARLOS BROSA**, CPF/MF nº 808.181.538,49, e executado: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial de Registro de Imóveis; a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 25/07/2024, o imóvel desta matrícula, de propriedade de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificado, foi **PENHORADO**, sendo de R\$1.168.888,07(um milhão, cento e sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e sete centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificado. Consta ainda da certidão que os emolumentos serão pagos através de depósito prévio. Selo digital nº 1643433310000000101422251

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos Pessotto

PERMANENTE EM CONSULTA
NÃO VALERÁ COMO CERTIDÃO

Documento registrado pelo
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital