

DATA 19 de Março de 2024

matrícula

2.227

ficha

01

CNM

164343.2.0002227-78

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 60 da quadra "13" do loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", situado na Rua O, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 14,23 metros de frente para a referida Rua, em dois segmentos: 4,89 metros em curva com raio de 641,81 metros e 9,34 metros em reta; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 61; do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 59; fundos mede 14,00 metros em dois segmentos: 9,34 metros em linha reta e 4,66 metros com raio de 611,81 metros, confrontando com parte do lote nº 02; encerrando a área total de 423,43 metros quadrados.

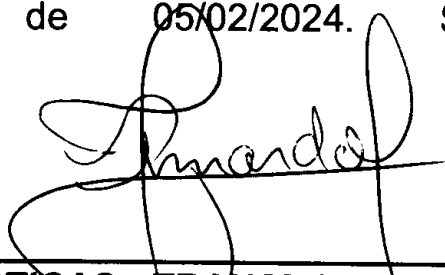
CONTRIBUINTE: 24354.12.53.0878.00.000

PROPRIETÁRIOS: 1) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, NIRE nº 35221017916, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba-SP (na proporção de 32,42%); e, 2) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A.**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, NIRE nº 35300192940, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 87, 9º andar, sala 04, São Paulo-SP (na proporção de 67,58%).

REGISTROS ANTERIORES: R.05 (loteamento), de 20/09/2013, da Matrícula nº 166.063, e Av.11 (consolidação), de 06/11/2023, da Matrícula nº 172.103, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 2.050, de 05/02/2024. Selo digital nº 1643433E10000000016632246.

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo



Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE

Em 19 de março de 2024. Prenotação nº 2.050 de 05/02/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 04 de dezembro de 2013, na matrícula nº 172.103 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

continua no verso

matrícula

2.227

ficha

01

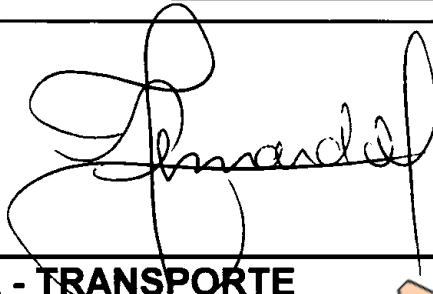
verso

CNM

164343.2.0002227-78

1643433E10000000016633244

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

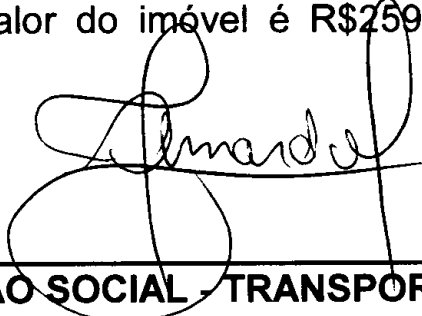


Av.02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE

Em 19 de março de 2024. Prenotação nº 2.050 de 05/02/2024.

Conforme registro lançado sob o nº 05, em 23 de fevereiro de 2016, na matrícula nº 172.103 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 9.514/97, firmado no Município de Santana de Parnaíba-SP, em 18 de novembro de 2014, a proprietária, FLAVIA ROBERTA GUIMARÃES IADELUCA, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 24176435X-SSP/SP, CPF/MF nº 134.547.888-70, residente e domiciliada na Alameda das Castanheiras, nº 494, Bairro Morada dos Pinheiros (Aldeia da Serra), Santana de Parnaíba-SP, 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., já qualificada, na proporção de 67,58%, o imóvel matriculado, para garantia da dívida no valor total de R\$259.348,97, divididos em 36 parcelas mensais e sucessivas, sem acréscimo de juros e reajustáveis, no valor de R\$6.145,77 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustáveis mensalmente pela variação do IGP-M, constando, ainda, 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 da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$259.348,97. Selo digital nº 1643433E10000000016634242

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo



Av.03 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - TRANSPORTE

Em 19 de março de 2024. Prenotação nº 2.050 de 05/02/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 08, em 10 de fevereiro de 2022, na matrícula nº 172.103 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 18 de janeiro de 2021, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 03 de fevereiro de 2020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o

continua na ficha 2

DATA

matrícula

2.227

ficha

02

CNM

164343.2.0002227-78

nº 300.248/20-9 (protocolada sob nº 0490315203), na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., teve sua razão social alterada, passando a denominar-se LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. Selo digital nº 1643433E10000000016635240

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

Av.04 - CONSOLIDAÇÃO - TRANSPORTE

Em 19 de março de 2024. Prenotação nº 2.050 de 05/02/2024.
Conforme averbação lançada sob o nº 11, em 06 de novembro de 2023, na matrícula nº 172.103 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo requerimento e aditamento ao requerimento subscritos no Município e Comarca de São Paulo, Capital, em 13 de outubro de 2023, instruídos com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidão datada de 03 de agosto de 2023, expedida nos autos de intimação protocolada sob o nº 568.627 no Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, da qual consta que a devedora fiduciante, FLAVIA ROBERTA GUIMARÃES IADELUCA, solteira, maior, já qualificada, não efetuou o depósito para purgar a mora, oriunda do instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38, da Lei Federal nº 9.514/97, firmado no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, aos 18 de novembro de 2014, lançada por transporte sob a Av.02 desta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado FICA CONSOLIDADA, em nome das credoras fiduciárias, 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na proporção de 32.42%; e, 02) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A., na proporção de 67,58%, ambas já qualificadas. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$259.348,97. A cobrança dos emolumentos devidos por este ato, teve como base de cálculo o valor utilizado para o recolhimento do imposto de transmissão ("inter vivos"), R\$292.310,66, nos termos do inciso III do artigo 7º, da Lei Estadual nº 11.331 de 26/12/2.002. Selo digital nº 1643433E1000000001663624Y

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

R.05 - HIPOTECA JUDICIÁRIA

Em 19 de março de 2024. Prenotação nº 2.050 de 05/02/2024.
Conforme requerimento datado de 05 de fevereiro de 2024, acompanhado da

continua no verso

matrícula

2.227

ficha

02

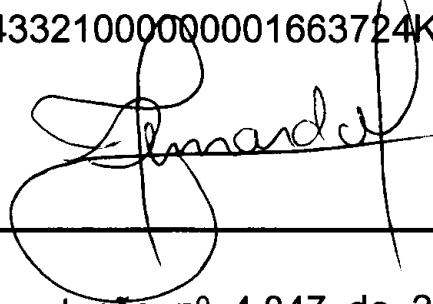
verso

CNM

164343.2.0002227-78

Sentença Judicial, expedida em 07 de setembro de 2019, pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única de Santana de Parnaíba-SP, extraída dos autos da Ação de Procedimento de Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, processo nº 1001538-03.2019.8.26.0529 e Certidão de Objeto e Pé expedida em 23 de fevereiro de 2024, pela 1ª Vara Cível de Santana de Parnaíba/SP, extraída dos autos do Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, processo nº 0001860-98.2023.8.26.0529, tendo como requerente: **FRANCISCO CARLOS BRODA**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 90080658, CPF/MF nº 808.181.538-49, residente e domiciliado na Alameda das Castanheiras, nº 494, Morada dos Pinheiros, Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba-SP; e, como requeridos: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, com sede na Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5800, Condomínio Altavis, Quintais do Ingai, Santana de Parnaíba-SP, e **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 5º ao 8º Andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP, verifica-se que pela referida sentença judicial, foi autorizada a presente para ficar constando o registro da **HIPOTECA JUDICIÁRIA** sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada empresa: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de **R\$712.910,70 (setecentos e doze mil e novecentos e dez reais e setenta centavos)**. Selo digital nº 164343321000000001663724K

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo



Av.06 - LEILÕES NEGATIVOS

Em 02 de julho de 2024. (Prenotação nº 4.847 de 29/05/2024 - Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003804690).

Conforme requerimento datado de 19 de janeiro de 2024, acompanhado do Auto de Primeiro e Segundo Públicos Leilões Extrajudiciais Negativos, das credoras fiduciárias **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificadas, procedo à averbação dos leilões negativos realizados em 15/01/2024 e 19/01/2024, pelo Leiloeiro Oficial Rogério Damásio de Oliveira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 1021, considerando-se extinta e quitada a dívida, em cumprimento ao estipulado no artigo 27, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97. Selo digital nº 164343331000000003373524J

continua na ficha 3

matrícula

2.227

ficha

03

CNM

164343.2.0002227-78

Escrevente Autorizado:
Mayara Cristina da Silva

Av.07 - **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 PH000580764).

Pela Certidão de Penhora (protocolo de penhora online PH000580764) 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 BROSÁ**, 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 1643433310000000101421253

Escrevente Autorizado:
Anderson Gonçalves dos Santos Pessotto