CNM: 119776.2.0050420-51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

MATRÍCULA N.º 050420

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL – Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. – Substituto Oficial

FICHA N.º 01.

IMÓVEL: um terreno designado LOTE 10 da QUADRA B1, do loteamento RESIDENCIAL TERRAS NOBRES, no Bairro da Posse, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Expansão Urbana, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica : Tem início em um ponto localizado na lateral da Rua Antonio Otalmo Tulon, nas confrontações com o lote 11; daí segue pela referida lateral em curva com desenvolvimento de 17,28 m; segue agora por uma curva de concordância com desenvolvimento de 15,39 m, atingindo a lateral da Rua Anna de Jesus Oliveira Bueno; segue pela referida lateral em reta pela distância de 13,03 m; deixa a lateral da Rua, deflete à direita e segue pela distância de 28,24 m, confrontando com o lote 9; deflete à direita e segue pela distância de 24,17 m, confrontando com o lote 11, atingindo assim um ponto localizado na lateral da Rua Antonio Otalmo Tulon, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, encerrando a área de 606,26 m². Existe uma faixa não edificante medindo 1,50 m de largura por 28,24 m de comprimento, perfazendo um total de 42,29 m², nas confrontações com o lote 9.

CONTRIBUINTE: 23434-43-55-00417-0-0001-00000 – maior área.

PROPRIETÁRIO: TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo-SP, na rua Cojuba, nº 154, Conjunto 81, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 06.316.581/0001-51.

REGISTRO ANTERIOR: R.13/19832 de 23 de agosto de 2004 e R.05/43310 de 22 de outubro de 2010 - Loteamento.

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Av. 01, em 18 de maio de 2011.
ABERTURA DE MATRÍCULA
Matrícula aberta nos termos do instrumento particular firmado em 05 de abril de 2011.

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 114370.

Av.02, em 18 de maio de 2011.
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 114370.

R.03 em 15 de abril de 2.013.
VENDA E COMPRA
Por instrumento particular de escritura de venda e compra de imóvel com pacto de alienação fiduciária, datado de 08 de abril de 2011, a proprietária, TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada e devidamente representada por Fernando Antonio Oliveira de Barros, CPF. nº 712.961.908-20 e Cinthia Mieko Nomura, CPF. nº 016.596.358-10, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R$ 150.115,25, a **FULVIO CESAR TANI**, brasileiro, administrador de empresa, RG. nº 11.238.051 e CPF. nº 093.557.808/00 e sua mulher, **MARLANDI MARIA DE SOUZA TANI**, brasileira, executiva de

segue no verso

MT - 50420 L.º 2 - REG. GERAL

Digitação - Ok
Conferência - Ok

MOD. 16

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital

SOLICITADO POR: ANA FRAZAO - CPF/CNPJ: ***.651.468-** DATA: 21/09/2026 15:49:17

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

MATRÍCULA N.º 050420

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 01.

L.º 2 - REG. GERAL

vendas, RG. nº 27.201.859-4 e CPF. nº 148.907.088-55, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados em Jundiaí-SP, na avenida Antonio Frederico Ozanan, nº 9500, casa 196. Consta no título que a vendedora deixa de apresentar a C.N.D. do INSS; bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ter como objetivo social, a exploração de loteamento de terrenos, estando o imóvel objeto da presente lançado contabilmente no ativo circulante, não constando, nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, conforme artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV, do decreto federal nº 3.048. Comparece como interveniente anuente: AGRE URBANISMO S/A, com sede em São Paulo-SP, na rua Gomes de Carvalho, 1510, conjunto 101, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.974.252/0001-23.

A Escrevente Autorizada,
Waldemeire Rogéria Tega

R.04 em 15 de abril de 2.013.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular referido no registro anterior, comparecem como devedor(es) fiduciante(s), FULVIO CESAR TANI e s/m. MARLANDI MARIA DE SOUZA TANI, já qualificados, e como credora fiduciária, **TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA**, 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$ 139.808,64**, destinado à aquisição do presente imóvel, que será pago em 96 parcelas mensais, sucessivas de R$ 1.456,34 cada uma, vencendo-se a primeira em 10/08/2011, e as demais nos mesmos dias dos meses subseqüentes, até final liquidação, observando ainda, que cada uma das prestações será atualizada, mensal e monetariamente, de acordo com a variação percentual mensal acumulada do índice IGPM da FGV, utilizando-se como índice básico o divulgado no mês imediatamente anterior ao da assinatura do presente instrumento e como índice de reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao efetivo pagamento, observando o previsto nos itens IV.7, IV.8 e IV.9 do presente instrumento; constando ainda do título, multas e outras condições. O valor da garantia fiduciária é de R$ 150.115,25 para a hipótese de público leilão.

A Escrevente Autorizada,
Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 125.955.

Av.05, em 14 de abril de 2.014.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL
Procede-se esta averbação à vista do título referido na averbação seguinte, para constar que a Interveniente Anuente mencionada no R.03 da presente: AGRE URBANISMO S/A *alterou sua razão social*, passando a girar sob a denominação de: **PDG URBANISMO LTDA.**, *que também alterou sua razão social*, girando, atualmente, sob a denominação de: **PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA.**, com sede na rua

-segue na ficha 02-

MOD. 16

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ANA FRAZAO - CPF/CNPJ: ***.651.468-** DATA: 21/09/2026 15:49:17

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA N.º 050420

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL – Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. – Substituto Oficial

FICHA N.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

Quitanda, nº.86 – 4º andar – Centro – Rio de Janeiro-RJ, conforme Alterações de Contrato Social devidamente registradas sob nºs.362.189/12-2 e 464.257/12-8, em sessões datadas de 22/08/2012 e 23/10/2012, respectivamente, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

A Escrevente Autorizada,
Simone Cosenza Reinaldo

Av.06, em 14 de abril de 2.014.
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular – Termo de Quitação - de 20 de fevereiro de 2014, a credora: TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA., e a interveniente anuente: PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA., ambas já qualificadas e devidamente representadas, tendo em vista a quitação da respectiva dívida, *autorizaram* o CANCELAMENTO da constituição de propriedade fiduciária objeto do R.04 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,
Simone Cosenza Reinaldo

Prenotação nº.132627.

Av.07, em 30 de junho de 2.014.
CONTRIBUINTE
Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular referido no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado no código-contribuinte pela inscrição nº.23433-62-92-02263-0-0300-00000 (controle: 68128), conforme Certidão Valor Venal nº.111101/2014, expedida pela Prefeitura deste município de Itatiba-SP.

A Escrevente Autorizada,
Ana Lúcia Barbieri Curan

R.08, em 30 de junho de 2.014.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular – Contrato nº.1.4444.0610929-2, datado de 20 de junho de 2014, assinado na cidade de Campinas-SP, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei nº.9.514, de 20 de novembro de 1997, operação essa realizada no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, os proprietários pelo R.03 da presente: FULVIO CESAR TANI e sua esposa MARLANDI MARIA DE SOUZA TANI, já qualificados, *ALIENARAM O IMÓVEL objeto desta matrícula, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO,* nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul – Quadra 4, lotes ¾, em Brasília – Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº.00.360.305/0001-04, devidamente representada no título; para garantia de um financiamento no valor de **R$590.674,30**, com recursos oriundos no SBPE, destinado à construção de um prédio residencial sobre o terreno objeto desta matrícula, sendo que o prazo para o término da respectiva obra foi fixado em 13 meses e o prazo para a amortização do financiamento em 405 meses, a qual será feita através de encargos mensais e sucessivos, calculados pelo Sistema de Amortização: SAC, incluindo-se juros a taxa

- segue no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

MOD. 16

SOLICITADO POR: ANA FRAZAO - CPF/CNPJ: ***.651.468-** DATA: 21/09/2026 15:49:17

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA N.º 050420

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 02.

L.º 2 - REG. GERAL

nominal de 8,8334% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 9,2000% ao ano, que poderão ser reduzidas para todos os efeitos, conforme o caso, de acordo com o item D7.1 e a cláusula 6ª e seus parágrafos, do respectivo contrato, reajustáveis na forma do título, sendo de R$6.099,52 o valor total do encargo inicial na Fase de Amortização, fixando-se para o dia 20 de julho de 2014 - o vencimento do primeiro encargo mensal e dos demais em igual dia dos meses subsequentes. A forma de pagamento, bem como o cálculo e os valores dos encargos na fase de construção e na fase da amortização estão devidamente caracterizados no título, do qual constam ainda, multa e outras condições, ficando uma de suas vias arquivada nesta serventia. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº.9514/97, foi atribuído ao imóvel dado como garantia fiduciária, o valor de R$800.000,00.

A Escrevente Autorizada,
Ana Lúcia Barbieri Curan
Prenotação nº.134000.

Av.09 em 29 de fevereiro de 2.016.
CONSTRUÇÃO
Do requerimento datado de 04 de fevereiro de 2016, do proprietário, FULVIO CESAR TANI, já qualificado, consta que foi construída sobre o imóvel objeto desta matrícula, UMA CASA RESIDENCIAL, que recebeu o nº 12, da RUA ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO, com a área construída de 328,35m2, conforme prova a certidão de conclusão de obra e habite-se extraída do processo nº 2013010713, expedida em 06 de janeiro de 2016, pela Prefeitura deste município, à qual foi atribuído, para efeitos fiscais, o valor de R$ 590.674,30. Foi apresentada e arquivada nesta data, a CND sob o nº 000302016-88888556, emitida em 02/02/2016, pela Receita Federal do Brasil.

A Escrevente Autorizada,
Waldemeire Rogéria Tega
Prenotação nº 143.948.

Av.10, em 17 de Junho de 2025.
PENHORA
Por Certidão de Penhora "online" - Protocolo PH000571232, emitida em 02 de Junho de 2025, de acordo com o Auto ou Termo de 29/10/2024, extraída nos autos de "Execução Civil" – Número de Ordem: 10026789820238260281, do 2º Ofício Judicial desta cidade de Itatiba-SP, Escrivão/Diretor: Antonio Ademir Montanhez, tendo como exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, CNPJ: 90.400.888/0001-42; e, como executado: **FULVIO CESAR TANI**, já qualificado; a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado e também depositário, FOI PENHORADA, sendo o valor da dívida R$169.077,68.

A Escrevente Autorizada,
Waldemeire Rogéria Tega
Prenotação nº.209.866. Selo digital nº.1197763210A0000037202025C.

MOD. 16

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: ANA FRAZAO - CPF/CNPJ: ***.651.468-** DATA: 21/09/2026 15:49:17