



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNM: 146290.2.0023226-88

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

23.403

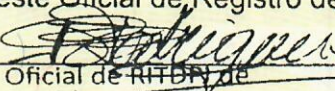
Data

01/04/2021

Oficial

Fls.

01

IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO, de caráter misto, sob nº 50 (cinquenta) da Quadra 23 (vinte e três), do loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA", localizado no Bairro Buru - Cardeal, no Município de Elias Fausto, com a área de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), medindo 7,00m (sete metros) Rua 13 (treze); do lado direito, de quem da Rua 13 (treze) olha para o imóvel, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 49 (quarenta e nove); do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 51 (cinquenta e um); nos fundos mede 7,00m (sete metros) confrontando com o lote nº 15 (quinze). **PROPRIETÁRIO. LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.354.330/0001-46, com sede no Município de Indaiatuba, na Rua Reverendo Willybaldo Peralta Alves nº 203 - sala 05 - Jardim Eldorado e registrada sob NIRE 35230996034 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. **CADASTRO.** O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado (em área maior) sob nº **57000** na Prefeitura de Elias Fausto. **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA nº 8.118**, com o **loteamento** registrado sob **R-14**, deste Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Monte Mor. A Oficial 
Daniela Rosário Rodrigues.

Oficial de RITDI de
Monte Mor
Paulo Sergio Rodrigues
Substituto da Oficial



Selo: 146290311IO000055683EQ219

AV. Nº 01. Em 29/03/2021.

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS. Por atuação de ofício, procede-se a presente averbação para constar que as restrições urbanísticas impostas ao loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA" são as constantes do contrato-padrão e dos Decretos Municipais nºs 4.615, de 19 de novembro de 2020, e 4.624, de 05 de

(continua no verso)



LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNM: 146290.2.0023403-42

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

23.403

Data

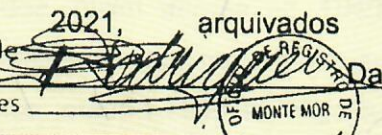
01/04/2021

Oficial

Fls.

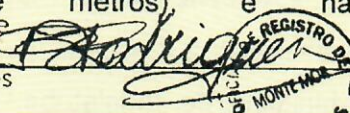
01

verso

janeiro de 2021, arquivados neste Oficial. A Oficial
Oficial de RITDPJ de  Daniela Rosário Rodrigues.
Monte Mor
Paulo Sergio Rodrigues
Substituto da Oficial
Selo: 146290331HL000055684RO210

AV. Nº 02. Em 13/07/2023.

RETIFICAÇÃO. Por atuação de ofício, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, **faz frente para a Rua 13** (treze) onde mede 7,00m (sete metros) e não como constou. A Oficial

Oficial de RITDPJ de  Daniela Rosário Rodrigues.(GK)
Monte Mor
Paulo Sergio Rodrigues
Substituto da Oficial
Selo: 1462903J4PA000329041KO23I

Protocolo nº 68.900, em 30/06/2023.

AV. Nº 03. Em 13/07/2023.

DADOS. Nos termos do requerimento autorizado por instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel urbano com pacto adjeto de alienação fiduciária, firmado no Município de Elias Fausto, em 26 de abril de 2.023, procede-se esta averbação para constar que: **a)** o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº **57724** na Prefeitura Municipal de Elias Fausto; e, **b)** a proprietária **LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, já qualificada, alterou seu tipo jurídico para **sociedade empresária limitada unipessoal**; e, alterou sua sede no Município de Indaiatuba, **para a Rua João Tibiriçá Piratininga nº 288 – Jardim Pau Preto**, conforme cópia autenticada da alteração contratual nº 05 com consolidação, datada 28 de fevereiro de 2.023, e registrado na JUCESP sob o nº 94.749/23-1, em

(continua na ficha 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 146290.2.0023403-42

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

23.403

Data

Oficial **13/07/2023**

Fls.

02

27 de março de 2.023, arquivada sob o protocolo nº 68.192 neste Oficial. A Oficial
Oficial de RITDPJ de Monte Mor *Daniela Rosário Rodrigues* Daniela Rosário Rodrigues.(GK)

Paulo Sergio Rodrigues

Substituto da Oficial

Selo: 146290331OK000329043NH23I



Protocolo nº 68.900, em 30/06/2023.

R. Nº 04. Em 13/07/2023.

VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de compra e venda de imóvel urbano com pacto adjeto de alienação fiduciária, mencionado na AV-03, **LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, já qualificada e regularmente representada, **VENDE** o imóvel desta matrícula a **MARCELO MARQUES GERALDO**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico aeronáutico, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.704.846-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 249.592.538-35, residente e domiciliado no Município de São Paulo, na Rua Francisco Xavier de Abreu nº 513 - Jardim Monte Azul, pelo preço certo e acordado de **R\$ 114.870,00** (cento e quatorze mil, oitocentos e setenta reais), a ser pago nas seguintes condições: R\$ 6.892,20 (seis mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte centavos) a título de comissão de corretagem, na forma do instrumento; R\$ 23.107,80 (vinte e três mil, cento e sete reais e oitenta centavos) a título de sinal e princípio de pagamento na forma do instrumento; e R\$ 84.870,00 (oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais) na forma descrita no R-05 desta matrícula. O valor venal do imóvel, no exercício de 2.023, é de R\$ 5.946,50 (cinco mil, novecentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos). Foi apresentada a guia de recolhimento de ITBI, quitada em 29/05/2.023, no valor de R\$ 2.159,55 (dois mil, cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos). A Oficial _____ Daniela Rosário

(continua no verso)



CNM: 146290.2.0023403-42

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

23.403

Data

Oficial **13/07/2023**

Fls.

02
verso

Rodrigues.(GK)

Selo: 146290321AU000329044KE23A

Protocolo nº 68.900, em 30/06/2023.

R. Nº 05. Em 13/07/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Por instrumento particular de venda e compra de imóvel urbano com pacto adjeto de alienação fiduciária, mencionado na AV-03, **MARCELO MARQUES GERALDO**, já qualificado, **ALIENA FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, já qualificada e regularmente representada, para garantia do pagamento do saldo remanescente do preço da aquisição do imóvel desta matrícula, no valor de **R\$ 84.870,00** (oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais), a ser quitado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.187,74 (um mil, cento e oitenta e sete reais e setenta e quatro centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 2.023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, corrigidas pela variação do IPCA/IBGE e acrescidas de juros nominais de 0,9488% ao mês, amortizadas pelo sistema da Tabela Price, aplicando-se a correção monetária na forma do contrato-padrão arquivado neste Oficial. O prazo de carência é de 60 (sessenta) dias, conforme cláusula 6.5 do contrato. O valor do imóvel para fins de público leilão é de R\$ 114.870,00 (cento e quatorze mil, oitocentos e setenta reais) atualizável na forma do instrumento, adotando-se o CUB/SINDUSCON para eventuais benfeitorias. As partes estipulam expressamente a adoção de todos os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1.997. As demais condições do negócio, de interesse das partes, constam no instrumento

(continua na ficha 03)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 146290.2.0023403-42

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

23.403

Data

Oficial **13/07/2023**

Fls.

03

particular arquivado neste Oficial. A Oficial
Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor *Daniela Rosário Rodrigues* (GK)
Paulo Sérgio Rodrigues
Substituto da Oficial
Selo: 146290321CX000329045CH233



Protocolo nº 73.036, em 06/03/2024.

AV. Nº 06. Em 20/03/2024.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Pelo requerimento do interessado, procede-se a presente averbação da emissão da **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 113, série 69, integral, endossável e cartular, datada de 22 de fevereiro de 2.024, no valor de **R\$ 84.870,00** (oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais), correspondente ao montante do crédito garantido pelo R-05 na data da emissão, por **LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, já qualificada e regularmente representada, tendo como Instituição Custodiante o **BANCO RIBEIRÃO PRETO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.517.645/0001-04, com sede no Município de Ribeirão Preto, na Avenida Presidente Vargas nº 2.121 – 4º andar, regularmente representado. A Oficial *Daniela Rosário Rodrigues* (KG)

Selo: 146290331WX000944870QB24E



Protocolo nº 73.036, em 06/03/2024.

AV. Nº 07. Em 20/03/2024.

ENDOSSO. Por requerimento do interessado, procede-se a presente averbação para constar que a Cédula de Crédito Imobiliário objeto da AV-06, foi **ENDOSSADA**,

(continua no verso)



CNM: 146290.2.0023403-42

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

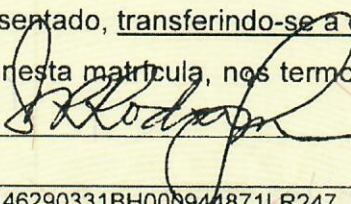
23.403

Data

Oficial **20/03/2024**

Fls.

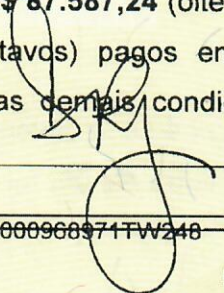
03
verso

em 22 de fevereiro de 2.024, em favor do **BANCO RIBEIRÃO PRETO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.517.645/0001-04, com sede no Município de Ribeirão Preto, na Avenida Presidente Vargas nº 2.121 – 4º andar, no ato devidamente representado, transferindo-se a este a titularidade da propriedade fiduciária objeto do R-05 nesta matrícula, nos termos do artigo 22, §1º da Lei nº 10.931/2.004. A Oficial  Daniela Rosário Rodrigues.(KG)

Selo: 146290331BH000944871LR247

Protocolo nº 77.312, em 29/10/2024.

AV. Nº 08. Em 13/11/2024.

CESSÃO DE CRÉDITO. Por instrumento particular de cessão de crédito imobiliário e outras avenças, firmado no Município de Ribeirão Preto, em 11 de outubro de 2.024, **BANCO RIBEIRÃO PRETO S.A.**, já qualificado e regularmente representado, **CEDE e TRANSFERE** todos os direitos e deveres de que é detentor em relação à CCI nº 113, série 69, integral, mencionada na AV-06, em favor de **LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.354.330/0001-46, com sede no Município de Indaiatuba, para a Rua João Tibiriçá Piratininga nº 288 – Jardim Pau Preto, e registrada sob NIRE 352.309.960.34 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, regularmente representada, pelo valor atribuído de **R\$ 87.587,24** (oitenta e sete mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) pagos em 28 de junho de 2.024. Constam no instrumento apresentado as demais condições do negócio, de interesse das partes. A Oficial  Daniela Rosário Rodrigues.(KLu)

lo: 146290331TN000960971TW248

(continua na ficha 04)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 146290.2.0023403-42

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº

23.403

Data

Oficial

13/11/2024

Fls.

04

Protocolo nº 82.914, em 19/09/2025.

AV. Nº 09. Em 09/12/2025.

CONSOLIDAÇÃO. Por requerimento do credor fiduciário, no ato representado por Gustavo Henrique Rodrigues Pessoa, brasileiro, economista, RG nº 34.706.683-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 341.964.018-80, nos termos da cláusula 6ª (sexta), I, parágrafo primeiro, da alteração contratual nº 05 com consolidação, datada 28 de fevereiro de 2.023, e registrada na JUCESP sob o nº 94.749/23-1, em 27 de março de 2.023, arquivada neste Oficial, e tendo em vista a notificação dirigida ao devedor, em 7 de outubro de 2025, para pagamento das prestações em atraso, sem purgação da mora, procede-se a presente averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em favor de **LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.354.330/0001-46, com sede no Município de Indaiatuba, na Rua João Tibiriçá Piratininga nº 288, sala 02 – Jardim Pau Preto, pelo valor atribuído de R\$ 114.870,00 (cento e quatorze mil, oitocentos e setenta reais), com valor venal de R\$ 6.529,25 (seis mil, quinhentos e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos) no exercício de 2025. Foi apresentada guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis quitada, no valor de R\$ 2.297,40 (dois mil, duzentos e noventa e sete reais e quarenta centavos). A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

Selo: 146290331MQ001003512AX25Y



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Monte Mor - SP

146290 AA 0237408.0525



LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins que a presente certidão é cópia fiel dos dados constantes da referida matrícula e foi extraída na forma do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Fernando José Cesar da Silva, Substituto da Oficial, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Monte Mor-SP, 9 de dezembro de 2025.

Para consulta do QR CODE, basta baixar aplicativo de leitura. Consulte Selo Digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



Número Selo Digital:

1462903C3VV001003513JE25J

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Iesp	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05