

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula

068022

ficha

001

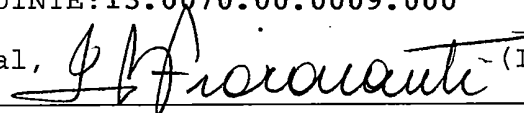
Itu, 05 de Julho de 2004.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Quatro, constituído pelo lote nº 09 da quadra I, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 37,69m, sendo 31,81m em reta e 5,88m em curva e R=9,00, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 49,38m, confrontando com o lote 8 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 34,00m, em 2 segmentos: 5,88m em curva e R=9,00m a direita na confluência com a rua 5 e 28,12m em reta confrontando com a rua 5 e nos fundos mede 17,23m confrontando com o lote 10 da mesma quadra, encerrando a área de 1.166,76m².

PROPRIETÁRIA: KURUMIN - ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA S/C LTDA. (CNPJ/MF nº 48.875.439/0001-94), com sede à rua José Pepe nº 110, Jardim Leonor, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 02 na matrícula nº 66.187 em 05.07.04, neste Registro.

CONTRIBUINTE: 13.0070.00.0009.000

A Oficial,  (Ilza Persona Fioravanti). -

R.01 - Em 05 de julho de 2004. (microfilme 118.927).
Por escritura de 09 de outubro de 2.003, lavrada no Tabelião de Notas de Pirapitingui, deste Município e Comarca, livro nº 037, fls. 120, a proprietária KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA S/C LTDA. (CNPJ/MF número 48.875.439/0001-94), com sede à rua José Pepe nº 110, Jardim Leonor, em São Paulo-SP, deu EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula à PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU (CNPJ/MF nº 46.634.440/0001-00), com sede à Avenida Tiradentes nº 2.001, Vila Lucinda, nesta cidade, representada por seu Prefeito Municipal Sr. Lázaro José Piunti (RG nº 4.712.068-SSP - CPF nº 235.084.508-72), brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à Avenida Primavera nº 400, Bairro Progresso, nesta cidade, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro do Varejão, nesta cidade, a saber: 1)- Abertura de oito (08) ruas e quatorze (14) vielas, no prazo máximo de cento e oitenta (180) dias, após aprovação do projeto definitivo; 2)- Sistema completo de abastecimento de água, conforme projeto aprovado pelo SAAE, ligação com rede

continua no verso

matrícula

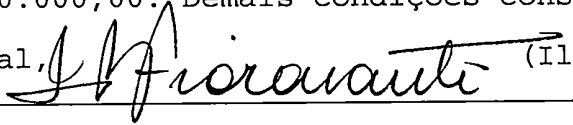
068022

ficha

001

verso

de abastecimento próprio (poço artesiano), conforme projeto, até dezoito (18) meses após aprovação do projeto definitivo; 3)- Sistema de escoamento de águas pluviais, conforme projeto aprovado nas mesmas ruas mencionadas no item 1, com prazo de dezoito (18) meses, a contar da aprovação do projeto definitivo; 4)- Plantação de grama nas laterais das ruas e vielas, conforme projeto de arborização até 24 meses, a contar da aprovação do projeto definitivo; 5) - Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com o prazo previsto pela concessionária local, não ultrapassando o prazo de 24 meses; 6) - Pavimentação das vias, inclusive as adjacentes ao sistema de lazer, de acordo com os padrões e fiscalização da Prefeitura, até 24 meses a contar da aprovação definitiva do loteamento, e sistema de sinalização de trânsito e de identificação das ruas; em cumprimento ao artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Municipal nº 4.057 de 12 de dezembro de 1.996. Consta da escritura que a proprietária apresentou a CND do INSS sob nº 443182003-21003030, emitida em 04 de agosto de 2.003 pela Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais sob nº 6.579.772, emitida em 08 de outubro de 2.003, pela MF/SRF/SRRF-8ª. RF/DRF/São Paulo, e que foram arquivadas no referido Tabelião de Notas. Valor estimativo do custo para implantação das obras: R\$-1.300.000,00. Demais condições constantes da escritura.

A Oficial,  (Ilza Persona Fioravanti).

Av.02 - Em 29 de outubro de 2004. (microfilme 121.224).

A requerimento datado de 29 de setembro de 2.004, da proprietária KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA (CNPJ/MF nº 48.875.439/0001-94), com sede à Rua Helena nº 280, cj. 812, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, com fulcro nos arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pelo art. 59 da Lei nº 10.931/04, autuado no procedimento nº 39/04, deste Registro, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a mesma teve sua RAZÃO SOCIAL ALTERADA para KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA, conforme comprova o Instrumento Particular de Alteração Contratual datado de 06 de outubro de 2.003, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo-SP sob nº 467793, em 28 de outubro de 2.003, apresentado e microfilmado.

continua na ficha 00002

matrícula

068022

ficha

002

Itu, 29 de Outubro de 2004.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.03 - Em 01 de novembro de 2006. (microfilme 133.706).
Fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob nº 01 nesta matrícula, em virtude de liberação dada pela credora PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU, nos termos da Certidão de Descaucionamento nº 13/06 expedida em 31 de agosto de 2.006, apresentada e microfilmada.

Oficial substº, *R. S. Fioravanti* (Ricardo S. Fioravanti).

R.04 - Em 25 de julho de 2007. (microfilme 138.670).
Por escritura de 22 de junho de 2.007, lavrada no Tabelião de Notas de Pirapitingui, deste Município e Comarca, livro nº 54, fls. 272, a proprietária KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA (CNPJ/MF sob nº 48.875.439/0001-94), com sede à rua Helena nº 280, Conjunto nº 812, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, DEU EM PAGAMENTO a empresa ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF nº 52.429.206/0001-35), com sede à rua Francisco Moratore nº 146, centro, em Peruíbe-SP, pelo valor de R\$-55.001,07, o imóvel objeto desta matrícula. A transmitente deixou de apresentar a C.N.D. do INSS e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais declarando, sob as penas da Lei, que tem exclusivamente como ramo de atividade a comercialização de imóveis e que o imóvel ora alienado não pertence ao seu ativo permanente.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.05-Em 19 de março de 2019 (Prot. 233917 de 13/03/2019).
Através do Protocolo de Indisponibilidade nº 201903.1212.00738774-IA-090, datado de 12 de março de 2019, disponibilizado junto a Central de Indisponibilidade, com referência ao Processo nº 00025897120135150064, foi comunicada a INDISPONIBILIDADE dos bens de ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF nº 52.429.206/0001-35), atingindo o imóvel objeto desta matrícula. Instituição emissora - TST -

CONTINUA NO VERSO

matrícula

068022

ficha

002

verso

Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região-SP - Fórum/Vara - Vara do Trabalho de Itanhaém.

Selo Digital - 120998331RI02339170016199.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.06-Em 14 de maio de 2019(Prot. 235077 de 10/05/2019).
Através do Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201904.2912.00783290-TA-520, datado de 29 de abril de 2019, disponibilizado junto a Central de Indisponibilidade, com referência ao Processo nº 00025897120135150064, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que "não prevalece mais o gravame da indisponibilidade" averbada sob nº 05 nesta matrícula.

Selo Digital - 120998331RI0235077001619J.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

R.07-Em 31 de janeiro de 2020(Prot. 240413 de 28/01/2020).
Por escritura de 17 de janeiro de 2020, lavrada no 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro nº 4305, fls.151/156, a proprietária ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF nº 52.429.206/0001-35 - NIRE nº 35.202.350.265), com sede à Avenida Ibirapuera, nº 2144, 6º Andar, Indianópolis, em São Paulo/SP, transmitiu por VENDA feita a MAMORÉ CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI ME (CNPJ/MF nº 04.148.928/0001-79 - NIRE nº 35.600.190.543), com sede à Rua Alvarenga, nº 184, Butantã, em São Paulo/SP, representada por seu procurador André Ricardo Fajardo Bezerra (RG nº 53.663.114-1-SSP-SP - CPF nº 293.518.058-59) brasileiro, solteiro, maior, empresário, com endereço comercial à Rua Alvarenga, nº 184, Butantã, em São Paulo/SP, nos termos da procuração lavrada em 19 de Novembro de 2019 no 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro nº

CONTINUA NA FICHA 003

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

matrícula

068022

ficha

003

ITU, 31 de Janeiro de 2020

4283, fls. 73/76, pelo valor de R\$-56.221,04 (valor base para o recolhimento do ITBI - R\$-128.343,60), o imóvel objeto desta matrícula.

Selo Digital - 120998321RI0240413000120M.

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.08-Em 31 de janeiro de 2020 (Prot. 240413 de 28/01/2020).

A RUA QUATRO do loteamento denominado "Parque Residencial Kurumin", nesta cidade, teve a denominação alterada para "RUA ANDALUZ", nos termos da Lei Municipal nº 878/2007, arquivada neste Registro.

Selo Digital - 1209983J4RI0240413000420E.

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.09-Em 13 de fevereiro de 2020 (Prot. 240597 de 12/02/2020). Pelo instrumento a seguir registrado, com fulcro nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pelo art. 59 da Lei nº 10.931/04, deste Registro, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a denominação social correta da proprietária é MAMORE CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, conforme comprova o Instrumento de Alteração do Ato Constitutivo de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - Eireli, datado de 02 de agosto de 2.019, registrado na JUCESP sob nº 469.573/19-3 em 02 de setembro de 2.019, apresentado e microfilmado.

Selo Digital - 120998331RI0240597000620S.

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

→ R.10-Em 13 de fevereiro de 2020 (Prot. 240597 de 12/02/2020).

CONTINUA NO VERSO

matrícula

068022

ficha

003

verso

Pelo Instrumento Particular datado de 05 de fevereiro de 2020, nos termos das Leis n.ºs 9.514/1997, 10.931/2004 e 13.465/2017, a proprietária fiduciante MAMORE CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI (CNPJ/MF n.º 04.148.928/0001-79 - NIRE n.º 35600190543), com sede à Rua Alvarenga, n.º 184, Butantã, em São Paulo/SP, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas n.ºs 67972 e 67973, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04 - NIRE 53500000381), com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantir a dívida oriunda de um empréstimo como Capital de Giro sem destinação específica, por força da Cédula de Crédito Bancário n.º 21.3262.606.0000123/26, celebrada em 05 de fevereiro de 2020, no valor de R\$-818.000,00, pagável em 48 prestações mensais, no valor de R\$-24.085,20, com primeiro vencimento em 05 de março de 2020 e vencimento da operação em 05 de fevereiro de 2024, sendo a taxa de juros anual de 14,84%, taxa de juros mensal balcão de 1,99% e reduzida de 1,16%, e custo efetivo total com taxa de juros balcão de 2,11% ao mês e 28,95% ao ano, e taxa reduzida de 1,64% ao mês e 21,86% ao ano. Valor desta Garantia: R\$-170.000,00. Consta do instrumento que a alienação fiduciária responde por 50,07% do valor nominal da operação de crédito. Compareceu na Cédula de Crédito Bancário como avalista MAYRA MARCILIO DAHER (RG n.º 47.869.450-7-SSP/SP - CPF n.º 362.503.568-51), brasileira, solteira, maior, proprietária de microempresa, residente e domiciliada à Rua da Consolação, n.º 3635, Apt.º. 01, Cerqueira Cesar, em São Paulo/SP. Demais condições constantes do título.

Selo Digital - 120998321RI02405970002202.

A Oficial,



(Ilza Persona Fioravanti).

Av.11-Em 14 de janeiro de 2026(Prot. 281958 de 26/06/2024).
Conforme requerimento datado de 19 de dezembro de 2025, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula ficou

CONTINUA NA FICHA 004

matrícula

068022

ficha

004

consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de R\$ 170.000,00. Foi apresentado o comprovante do pagamento do imposto de transmissão no valor de R\$ 3.400,00, pago em 08 de abril de 2025, pela guia nº 4655817.

Selo Digital - 120998331RI02819580003267.

Substª do Oficial, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

4/4

PROTOCOLO : 281958

Certidão expedida nos termos do artigo 19 par. 1º da Lei 6.015/73, em atendimento ao prenotado em referência. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itu, 14 de janeiro de 2026

as 07:49:40 hs Escrevente Autorizada : SIMONE A. NERES

Selo Digital: 120998391RI00000281958261 - Acesse "selodigital.tjsp.jus.br" ou capture o QR Code no recibo que integra este documento.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	42,22
Ao ESTADO	12,00
A SEFAZ	8,21
Ao SINOREG	2,22
Ao TRIBUNAL	2,90
Ao ISSQN	0,84
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	2,03
TOTAL	70,42

GUIA
9