

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CNM 122291.2.0058066-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Marília - SP

Matrícula
= 58.066 =

Ficha
= 1 =

Marília, 01 de outubro de 2.012.

Município

MARÍLIA

Comarca

MARÍLIA

ne

Imóvel: Um terreno compreendendo o lote nº 04, da quadra nº 08, do Loteamento Residencial e Comercial "Fazenda São Sebastião", nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 04; por 25,00 metros da frente aos fundos; encerrando uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote nº 03; de outro lado com o lote nº 05; e nos fundos com o lote nº 23; distante 86,00 metros do início da curvatura existente na esquina da Rua 14; localizado do lado ímpar da numeração.

Cadastrado na P.M.M. sob nº 30009600.

Proprietária: COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede neste município, na Fazenda São Sebastião, s/n, Estrada Marília/ Assis, Km, 06; inscrita no CNPJ (MF) n. 15.519.700/0001-64.

Registro Anterior: R.4/56.620, de 01/10/2.012 (Loteamento).

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

Av.1/58.066

Data: 01 de outubro de 2.012.

Conforme parágrafo 3º do art. 1º do Decreto Municipal nº 10.832, de 28 de junho de 2.012, não serão autorizados desdobramentos do imóvel.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

R.2/58.066

Data: 24 de julho de 2.013.

Por Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, com força de escritura pública, firmado nesta cidade aos 28 de outubro de 2.012, nos termos do art. 38 da lei nº 9.514/1997, com a redação dada pelo artigo 53 da lei 11.076/2004, a proprietária e vendedora COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a **BADI SIMAN NETO**, brasileiro, funcionário público, portador do RG. nº 29.781.473-4-SSP/SP e inscrito no CPF (MF) nº 158.164.368-30, e sua mulher **ELISANGELA BISPO DUARTE SIMAN**, brasileira, funcionária pública, portadora do RG. nº 29.336.801-6-SSP/SP e inscrita no CPF (MF) nº 263.010.518-07, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Hermani dos Santos Carvalho, nº 156, Bairro Jardim Cavallari, pelo

continua no verso -

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CNM 122291.2.0058066-57

Matrícula
= 58.066 =

Ficha
= 1 =

VERSO

preço de R\$71.675,00. Comparece ao contrato, na qualidade de empreendedora, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53. Em razão da parceria imobiliária firmada entre a empreendedora e a vendedora, nos termos do parecer normativo CST nº 15, de 23/07/1984, da Secretaria da Receita Federal, do preço de venda acima mencionado 66% serão destinados à EMPREENDEDEDORA, e 34% serão destinados à VENDEDORA.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

R.3/58.066

Data: 24 de julho de 2.013.

Pelo contrato referido no R.2, os proprietários, já qualificados, alienaram o imóvel, em caráter fiduciário, a **COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede nesta cidade de Marília-SP, na Fazenda São Sebastião, à Estrada Marília-Assis, Km 06, s/n, inscrita no CNPJ/MF nº 15.519.700/0001-64 e a **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53; para garantia da dívida de R\$68.625,00, que será paga em 120 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$960,40 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25 de novembro de 2.012 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da lei nº 10.931/2004, e serão reajustadas mensalmente pela variação do índice IGPM. Para fins previstos na Lei n. 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$118.298,00. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** Para fins previsto no parágrafo 2º, art. 26, da Lei n. 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As demais cláusulas e condições constam no contrato do qual uma via ficou arquivada.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

Av.4/58.066

Data: 24 de julho de 2.013.

Pelo contrato referido nos R.2 e 3, a credora fiduciária **COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** emitiu a CCI - Cédula de Crédito Imobiliário sob nº 0371 série MARI Fracionária, figurando como instituição custodiante **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, inscrita no CNPJ (MF) nº 17.343.682/0001-38, relativa a 34% dos créditos decorrentes da

= continua na ficha nº 02 =

CANC. VIDE AV. 06

CANC. VIDE AV. 06

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CNM 122291.2.0058066-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Marília - SP

Matrícula
= 58.066 =

Ficha
= 2 =

Marília, 24 de julho de 2013.

Município

MARÍLIA

Comarca

MARÍLIA

re

alienação fiduciária objeto do R.3. As demais cláusulas e condições constam na cédula da qual uma via ficou arquivada.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

Av.5/58.066

Data: 24 de julho de 2013.

Pelo contrato referido nos R.2 e 3, a credora fiduciária **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** emitiu a **CCI - Cédula de Crédito Imobiliário sob nº 0371 série MARI Fracionária**, figurando como instituição custodiante **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, inscrita no CNPJ(MF) nº 17.343.682/0001-38, relativa a 66% dos créditos decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.3. As demais cláusulas e condições constam na cédula da qual uma via ficou arquivada.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

Av.6/58.066

Data: 10 de Junho de 2026

Prenotação nº 307.420 a 24/10/2025.

As Cédulas de Crédito Imobiliário objeto da Av.4 e Av.5, ficam **CANCELADAS**, em virtude da consolidação do imóvel em nome dos credores, a seguir averbada sob nº 7. Declaração da instituição custodiante, expedidas na cidade do Rio de Janeiro, aos 14 de maio de 2026, e demais documentos, arquivados.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

Selo Digital:1222913E10A0000048114826N

Av.7/58.066

Data: 10 de Junho de 2026

Prenotação nº 307.420 a 24/10/2025.

A credora **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** alterou sua denominação para **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sede na cidade

-continua no verso-

CANC. VIDE AV. 06

CANC. VIDE AV. 06

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/LZRT4-GLMRU-TXE3Y-FWRED>.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CNM 122291.2.0058066-57

Matrícula
= 58.066 =

Ficha
= 2 =

VERSO

de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, Vila Olímpia, conforme comprova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada aos 03 de fevereiro de 2.020, registrada na JUCESP sob nº 300.248/20-9, aos 07 de agosto de 2.020. Documentos arquivados por ocasião da averbação procedida sob nº 07, aos 22 de fevereiro de 2.021, na matrícula nº 58.186.

O Oficial: 

(Paulo Roberto Camargo)

Selo Digital:1222913310A00000481149267

Av.8/58.066

Data: 10 de Junho de 2026

Prenotação nº 307.420 a 24/10/2025.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, **a propriedade do imóvel** (alienação fiduciária objeto do R.3), consolidou-se em nome das credoras fiduciárias:.....

1º)COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta cidade de Marília-SP, na Fazenda São Sebastião, à Estrada Marília-Assis, Km 06, s/n, inscrita no CNPJ (MF) nº 15.519.700/0001-64, **na proporção de 34%;** e à

2º)LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, inscrita no CNPJ (MF) nº 05.262.743/0001-53, **na proporção de 66%;** haja vista a não purgação da mora pelos fiduciantes Badi Siman Neto e Elisangela Bispo Duarte Siman; após regular intimação. Guia do ITBI arquivada. R\$118.298,00 o valor da consolidação. Requerimento firmado na cidade de São Paulo-SP, aos 21 de maio de 2.026 e demais documentos arquivados.

O Oficial: 

(Paulo Roberto Camargo)

Selo Digital:1222913310A00000481150260

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CERTIDÃO - Pedido: 307420	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 58066 , na qual não há registro de qualquer alienação, ônus reais ou ações reipersecutórias além do que nela contém, foi extraída nos termos do art. 19, da Lei Federal nº 8.015/73, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do Imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 0,88 TOTAL 73,72
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	GABRIELA ALANA DE LIMA ESCREVENTE
Marília, 15 de junho de 2026	



SELO DIGITAL

1222913C30A0000048114726R

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LZRT4-GLMRU-TXE3Y-FWRED

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Gabriela Alana De Lima (CPF 400.624.038-42)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LZRT4-GLMRU-TXE3Y-FWRED>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>