

143.547

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

23 de outubro de 2018

FICHA

01

IMÓVEL: Lote 21 da quadra 15 do loteamento **RESIDENCIAL E COMERCIAL QUINTA DAS LARANJEIRAS**, em Araraquara, medindo 8,40 metros em curva de raio de 585,00 metros de frente para a Rua 25, mais 14,50 metros em curva de raio de 9,00 metros, na confluência da Rua 25 com a Rua 24; 23,22 metros do lado direito, de quem do centro do lote olha a Rua 25, confrontando com a Rua 24; 16,00 metros nos fundos, confrontando com o Lote 1; 32,50 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 20; perfazendo a área de 530,48 m². **CADASTRO MUNICIPAL:** 31.274.021. **PROPRIETÁRIA:** **SPE ARENCO & PEREIRA ALVIM CONSTRUTORAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Major Carvalho Filho, número 980, Conjunto 04, Centro, Araraquara-SP, inscrita no CNPJ/MF sob número 14.511.600/0001-29, com seu contrato social de constituição registrado na JUCESP sob NIRE 35225969865 em 10.10.2011. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.02 (de 24.04.2012) e 06 (de 23.10.2018) na matrícula 119.855.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 431467, de 24.10.2024 (AC004557454)

R.1 - em 31 de outubro de 2024

COMPRA E VENDA

Por escritura de 03.09.2024, Livro 1042, páginas 123/158, do 2º Tabelião de Notas local (digitalizada em 24.10.2024), SPE ARENCO & PEREIRA ALVIM CONSTRUTORAS LTDA., já identificada, vendeu o imóvel, por R\$343.606,25, para **ENGEMON ENGENHARIA, FABRICAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA.**, com sede nesta cidade, na Estrada Maria Mendes, 18 - III Distrito Industrial, CNPJ 24.290.064/0001-32, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob NIRE 35229650502 em 29.04.2016. (valor venal: R\$264.715,30).

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 432814, de 25.11.2024 (AC004708828)

R.2 - em 05 de dezembro de 2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por escritura de 06.11.2024, Livro 1056, páginas 103/122, do 2º Tabelião de Notas local (digitalizada em 25.11.2024), ENGEMON ENGENHARIA, FABRICAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA., já identificada, pelo valor de R\$1.284.521,74, alienou fiduciariamente o imóvel, na seguinte proporção: (i) 33% para **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/ME nº 40.434.681/0001-10, com sede em São Paulo - SP, na rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, conjunto 131, Várzea de Baixo, na condição de administradora e proprietária-fiduciária dos bens que compõem o patrimônio de **ASSET**

CONTINUA NO VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

BANK - II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ/ME sob nº 33.490.076/0001-00 ("ASSET BANK II - FIDC"); (ii) 33% para AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já identificada, na condição de administradora e proprietária-fiduciária dos bens que compõem o patrimônio de ENGE BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ/ME sob nº 36.083.015/0001-08 ("ENGE BANK FIDC"), e (iii) 34% para AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já identificada, na condição de administradora e proprietária-fiduciária dos bens que compõem o patrimônio de ASSET BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MIDDLE MARKET, CNPJ/ME sob nº 51.268.721/0001-18 ("ASSET BANK MIDDLE"), em garantia de todas as operações financeiras derivadas nos termos da abertura de limite de crédito no âmbito dos Contratos de Cessão e Aquisição de Direitos de Crédito e Outras Avenças com Coobrigação celebrados em: 04.04.2023 com Asset Bank - II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e em 12.07.2022 "Contrato de Promessa de Transmissão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças nº 01"; 05.04.2024 com Engebank Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e em 11.04.2024 "Contrato de Promessa de Transmissão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças nº 01"; 21.03.2024 com Asset Bank Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Middle Market e em 26.03.2024 "Contrato de Promessa de Transmissão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças nº 01", até o montante de R\$1.284.521,74, pelo prazo de 10 anos, na forma e condições estabelecidas na escritura.


Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 432814, de 25.11.2024 (AC004708828)
AV.3 - em 05 de dezembro de 2024

RESTRIÇÕES

Consta da escritura de 06.11.2024 que deu origem ao R.2 que o imóvel constituirá o patrimônio da AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, fundo de investimento em direitos creditórios e sendo assim portanto: I) não integrará o ativo da administradora dos fundos de investimentos em questão; II) não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora dos fundos de investimento em questão; III) não comporão a lista de bens e direitos da administradora dos fundos de Investimento em questão, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não poderá ser dado em garantia de débito de

CONTINUA NA FICHA 02



MATRÍCULA

143.547

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

operação da administradora dos fundos de investimento em questão; V) não será passível de execução por quaisquer credores da administradora dos fundos de investimentos em questão, por mais privilegiados que possam ser, e VI) não pode ser objeto de quaisquer ônus reais.


Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 453990, de 03.03.2026 (AC014661838)

AV.04 - em 25 de março de 2026

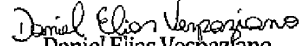
Por Escritura Pública de 02.12.2025, livro 1153, páginas 085/092, do 2º Tabelião de Notas Local (Digitalizado em 03.03.2026 e reingresso em 17.03.2026), AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na condição de administradora e proprietária fiduciária do patrimônio de ENGE BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, já identificadas, cedeu e transferiu todos os direitos e obrigações do crédito da garantia fiduciária da parte ideal de 33% do imóvel, oriundos do contrato registrado no R.02, pelo valor de R\$4.431.701,19, que abrange também os imóveis das matrículas 63.638, 127.242, 143.547 do 1º RI de Araraquara, e 8.130, 26.242 e 12.311 do 2º RI de Araraquara, para ASSET BANK - II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, já identificada.


Daniel Elias Vespaziano
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 457.549, de 20.05.2026 (AC015284308)

AV.05 - em 02 de junho de 2026

Por Escritura Pública de aditamento e rerratificação de 25.02.2026, livro 1173, páginas 166/170, do 2º Tabelião de Notas Local (digitalizada em 20.05.2026), AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na condição de administradora e proprietária fiduciária do patrimônio de ASSET BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MIDDLE MARKET, já identificadas, cedeu e transferiu todos os direitos e obrigações do crédito da garantia fiduciária da parte ideal de 34% do imóvel, oriundos do contrato registrado no R.02, pelo valor de R\$4.431.701,19, que abrange também os imóveis das matrículas 63.638, 127.242 do 1º RI de Araraquara, e 8.130, 26.242 e 12.311 do 2º RI de Araraquara, para AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na condição de administradora e proprietária fiduciária do patrimônio de ASSET BANK - II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, já identificadas.


Daniel Elias Vespaziano
Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 457550 (AC015284386)
AV.06 - em 11 junho de 2026.

ADITAMENTO

Por escritura de aditamento de 23.01.2026, Lº 1166, pág. 309/314, do 2º Tabelião de Notas de Araraquara/SP (digitalizado em 20.05.2026), AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na condição de administradora e proprietária fiduciária do patrimônio de **ASSET BANK - II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, já identificadas e **ENGEMOM ENGENHARIA, FABRICAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, já identificada, alteram o tópico "1.4" e "5.2" da escritura lavrada no Livro 1056, páginas 103/102, para consignar que o **tópico 1.4 será o seguinte**: "A FIDUCIANTE por força desta escritura, e para garantia de todas as operações financeiras derivadas nos termos da abertura de limite de crédito, inclusive as dívidas futuras tomada pela FIDUCIANTE junto a CREDORA no montante de R\$ 3.841.285,24 (três milhões, oitocentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), cederá e transferirá a CREDORA FIDUCIÁRIA sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, adiante descrito e caracterizado nesta escritura pelo valor de R\$ 3.841.285,24 (três milhões, oitocentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)"; e o **tópico 5.2 será o seguinte**: "Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a) Valor do imóvel: no montante de R\$ 3.841.285,24 (três milhões, oitocentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), ou o maior dos dois abaixo: a.1) Ou o valor da Abertura de Crédito aqui estabelecido, aqui incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas da FIDUCIANTE; a.2) Ou o valor da dívida, como a seguir definido: b) Valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1) Valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas não pagas, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; b.2) Contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese do imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; b.3) Despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.4) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.5) Taxa de ocupação, por mês ou fração, correspondente ao 1% (um por cento) do valor do imóvel estabelecido neste instrumento ou do valor estabelecido e utilizado pelo órgão competente para determinar a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Imóveis- Inter Vivos, o que for maior, desde a data da consolidação da propriedade no patrimônio da fiduciária até a data que em que está, ou seus sucessores, vier a ser

CONTINUA NA FICHA 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

imitido na posse do imóvel. b.6) Custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue à FIDUCIANTE, a menos que ela não tenha devolvido em tais condições àquele ou ao adquirente no leilão extrajudicial; b.7) Imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da FIDUCIANTE".

Daniel Elias Vespaziano
Daniel Elias Vespaziano

Escrevente Autorizado

Protocolo nº 461174, de 03.08.2026

AV.7 - em 04 de agosto de 2026

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo da Vara do Trabalho de Monte Azul/SP, conforme Protocolo nº 202607.3112.04845775-IA-722 de 31.07.2026 da CNIB (digitalizado em 03.08.2026), referente ao processo nº 00108118420255030082, procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de **ENGEMON ENGENHARIA, FABRICAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA.**, já identificada.

Caramuru
Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior

Escrevente Autorizado

Protocolo nº 462574

Av.8 - em 03 de setembro de 2026

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Passos, conforme protocolo nº 202608.2812.04902269-IA-657, de 28.08.2026, da CNIB (dig. em 01.09.2026), referente ao proc. nº 00113777320255030101, fica consignada a indisponibilidade de bens de **ENGEMON ENGENHARIA, FABRICAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA.**, já identificada.

Caramuru
CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JÚNIOR
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 456424

Av.9 - em 08 de setembro de 2025

CONSOLIDAÇÃO

Atendendo requerimento de 17.08.2026, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 11.05.2026 e 08.09.2026), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já identificada.

Bianca
Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada



CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil. Certifica mais a existência de **TÍTULO(S) PRENOTADO(S) RELATIVO(S)** a direitos contraditórios sobre o imóvel.

Fábio Galhardo Esteves
Escrevente Autorizado

EM BRANCO

Documento gerado oficialmente pelo
1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP

www.1riararaquara.com.br

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Título(s) contraditório(s) prenotado(s): protocolo 432814 em 25/11/2024,

protocolo 461174 em 03/08/2026,

Ao Oficial.: R\$ 45,88

Ao Estado.: R\$ 13,04

Ao Sec.Faz.: R\$ 8,92

Ao Reg.Civil R\$ 2,41

Ao Trib.Just R\$ 3,15

Ao FEDMP.... R\$ 2,20

Ao ISSQN.... R\$ 1,38

Total..... R\$ 76,98

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

protocolo 462574 em 01/09/2026.

Certidão expedida às 12:20:08 horas do dia 09/09/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3456424003000226S

- Controle Interno Nº 171/2026



14354709092026

Pag.: 006/006





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YA25Q-B7S9A-MFDPD-N25X5

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

Daniel Elias Vespaziano (CPF ***.520.438-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YA25Q-B7S9A-MFDPD-N25X5>

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

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