

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

113.685

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Apartamento nº 25, Bloco 2, localizado no 2º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado "HORIZONTES ARAÇATUBA I", situado na Rua Doutor Francisco Villela nº 1.221, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, possui a área privativa de 67,000m², a área de uso comum de divisão não proporcional de 10,810m² (destinada a 01 vaga individual descoberta e indeterminada localizada no térreo), área de uso comum de divisão proporcional de 44,304m², e área total de 122,114m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,004063. O terreno onde está assentado o edifício encerra a área de 12.213,30m².

PROPRIETÁRIA: PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Paulista nº 37, 15º andar, Bairro Bela Vista, cidade de São Paulo/SP, CNPJ nº 09.262.557/0001-75.

REGISTROS ANTERIORES: R-01, feito em 04 de setembro de 2008, na Matrícula nº 73.949 (Matrícula nº 74.107-Desdobro); R-02 (incorporação), feito em 22 de abril de 2009; Av-03 e Av-07 (retificação da incorporação), feitas em 12 de agosto de 2009 e 26 de setembro de 2012; e R-15 (instituição), feito em 28 de novembro de 2017, todos na Matrícula nº 74.107, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 2.21.00.04.0001.0096.00.00 (maior área).

Araçatuba, 28 de novembro de 2017. O Oficial, *perlu* (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 28 de novembro de 2017.

TRANSPORTE/HIPOTECA e PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

a) Conforme o R-05 e a Av-06/Matrícula nº 74.107, feitos em 06 de setembro de 2010 e 22 de junho de 2011, respectivamente, neste Registro, o terreno onde se assenta o empreendimento imobiliário denominado Horizontes Araçatuba I, **foi dado em hipoteca**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$5.317.000,00; e, b) Conforme a Av-12/Matrícula nº 74.107, feita em 24 de fevereiro de 2016, neste Registro, verifica-se que foi **constituído o patrimônio de afetação sobre o terreno onde se assenta o empreendimento imobiliário denominado "HORIZONTES ARAÇATUBA I", bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados ao referido empreendimento objeto do R-02 e as Av-03 e Av-07 da Matrícula nº 74.107, os quais manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, respondendo apenas pelas dívidas e obrigações da incorporação e não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da incorporadora, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16/12/1964.** (Protocolo nº 300.365 de 06/11/2017). AVERBADO POR: *Priscila Saraiva de Oliveira Bruno* (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

-continua no verso-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA

113.685

FICHA

01

VERSO

Av-02 em 27 de dezembro de 2017.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o item "a" da averbação nº 01 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da quitação da dívida autorizado pelo credor hipotecário **BANCO BRADESCO S.A.**, nos termos do instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, em 12 de dezembro de 2017. (Protocolo nº 301.902 de 20/12/2017). AVERBADO POR: (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-03 em 28 de dezembro de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 05 de dezembro de 2017, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, **PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Paulista nº 37, 18º andar, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF nº 09.262.557/0001-75, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58, para garantir parte de um financiamento imobiliário no valor de R\$50.000.000,00, concedido através da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 120820-1 emitida pela devedora fiduciante, cujo crédito foi cedido à credora fiduciária através de um Contrato de Cessão, destinado exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais denominados "Orbit Residencial", "Bella Bonina", "Residencial Origem Vila Madalena", "Eldorado Butantã" e "Royal Alto do Ipiranga", financiamento esse que deverá ser restituído através de oito (08) parcelas semestrais e iguais, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I da CCB, com vencimento final fixado em 20 de agosto de 2021, com juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), base 252 dias úteis, expressa na forma percentual ao ano ("taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 2,75% ao ano, base 252 dias úteis, calculadas de acordo com a fórmula constante na CCB. Os juros remuneratórios serão pagos mensalmente, sendo a primeira parcela com vencimento em 21 de agosto de 2017 e as demais na mesma data dos meses subsequentes, de acordo com o cronograma constante do Anexo I da CCB, até a data do vencimento. **A parte da dívida garantida pela alienação fiduciária do imóvel desta matrícula é correspondente a R\$107.234,90.** Prazo de carência: Dois (02) dias úteis, e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 301.952 de 20/12/2017). REGISTRADO POR: (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-04 em 13 de julho de 2018.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Fica cancelado o R-03 referente à alienação fiduciária do imóvel matriculado, em virtude da quitação da dívida, autorizado pela credora fiduciária **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, nos termos do instrumento particular firmado na cidade

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

113.685

FICHA

02

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

de São Paulo/SP, aos 19 de junho de 2018. (Protocolo nº 309.057 de 02/07/2018).
AVERBADO POR: Isabel Castilho Lima Salvador, Escrevente.
Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-05 em 07 de novembro de 2018.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 11 de setembro de 2018, na forma do artigo 23 e 38 da Lei nº 9.514/97, e artigo 45, parágrafo único da Lei nº 11.795/08, **PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Paulista, 37, 15º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CNPJ nº 09.262.557/0001-75, transmitiu por venda o imóvel matriculado a **LUCAS SAMUEL DA SILVA BISPO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº 40.634.942-3-SP, CPF nº 423.437.138-63, domiciliado na Rua Gentil Mazarin nº 120, Jardim Morada dos Nobres, nesta cidade, pelo valor de R\$186.000,00, sendo pagos da seguinte forma: R\$32.936,65 com recursos próprios; e o restante R\$153.063,35 pagos através da Embrakon Administradora de Consórcio LTDA. (Protocolo nº 313.193 de 25/10/2018). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial, subscrevi.

R-06 em 07 de novembro de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 11 de setembro de 2018, na forma prevista nos artigos nº 23 e 38 da Lei nº 9.514/97 e artigo 45 da Lei 11.795/08, seguidos das alterações da Lei nº 13.465/17, **LUCAS SAMUEL DA SILVA BISPO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, com sede na Alameda Europa, 150, Tamboré, Santana do Parnaíba/SP, CNPJ nº 58.113.812/0001-23, referente a cota/grupo (contemplada): para garantia do saldo devedor no valor de R\$167.188,45, refere-se ao percentual que falta amortizar, equivalente na repisada cota 0214 do grupo 000751, sendo a data da contemplação em 26/09/2017, sendo o valor do crédito na data da contemplação no valor de R\$150.000,00, valor do crédito acrescidos dos rendimentos financeiros de R\$154.563,35, em quantias deduzidas de crédito - taxa de avaliação de R\$1.500,00, sendo o valor total disponível e atualizado da carta de crédito de R\$153.063,35, sendo o percentual que falta amortizar de 91,7436%, já pago amortizado de 8,2564%, tendo o total das parcelas pagas de 020, e total de parcelas a pagar de 115, taxa de administração total de 23,0000% e fundo de reserva de 2,0000%, valor da próxima parcela de R\$1.453,74 data do próximo vencimento em 21/09/2018, cujo débito tem por base a faixa inicial, reajustável anualmente, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo INCC. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais condições constantes do título. Consta do título que a avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R\$183.000,00. Consta do título como devedores solidários Adair Neves Bispo Junior e sua mulher Djanira Ribeiro Bispo. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 313.193 de 25/10/2018). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu,



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

113.685

02

VERSO

[Assinatura]

(Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi

Av-07 em 07 de novembro de 2018.

RESTRIÇÕES

Por instrumento particular datado de 11 de setembro de 2018, referido no R-05, verifica-se que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observando que: **I** - não integram o ativo da administradora; **II** - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; **III** - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e, **IV** - não podem ser dados em garantia de débito da administradora, nos termos do artigo 5º, §§ 5º e 7º, da Lei nº 11.795/2008. (Protocolo nº 313.193 de 25/10/2018). AVERBADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, *[Assinatura]* (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-08 em 07 de novembro de 2018.

CANCELAMENTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Fica cancelado item "a" da averbação nº 01 referente ao patrimônio de afetação, tendo em vista a conclusão do empreendimento imobiliário denominado "Horizontes Araçatuba I", conforme habite-se averbado sob nº 13 da matrícula nº 74.107, e o registro do título de domínio feito sob o nº 05, bem como o termo de quitação da hipoteca, consoante Av-02. (Protocolo nº 313.193 de 25/10/2018). AVERBADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, *[Assinatura]* (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-09 em 25 de março de 2024

PENHORA

Por certidão de penhora expedida em 15 de março de 2024, pelo Cartório do 1º Ofício e Juízo de Direito da 1ª Vara, ambos do Cível da comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão/Diretor, Sr. Altemir Antonio Gomes, extraída dos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1019978-78.2022.8.26.0032, movida por **CONDOMÍNIO HORIZONTES DE ARAÇATUBA**, CNPJ nº 17.575.130/0001-55, em face de **LUCAS SAMUEL DA SILVA BISPO**, solteiro, CPF nº 423.437.138-63, de acordo com o auto/termo datado de 17 de outubro de 2023, foi procedida a penhora dos direitos e obrigações decorrentes dos R-05 e R-06, tendo por objeto o imóvel matriculado. Valor da causa: R\$26.101,24. Foi nomeado depositário Lucas Samuel da Silva Bispo, já qualificado. (Protocolo nº 384.563 de 15/03/2024 - Penhora Online: PH000506259). AVERBADO POR: Isabel Castilho Lima Salvador, Escrevente. Eu, *[Assinatura]* (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

continua na ficha 3

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

113.685

FICHA

03

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

Selo Digital: 120477331000000052109524P

Av-10 em 16 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 30 de setembro de 2025, da **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA.**, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias ao devedor fiduciante **LUCAS SAMUEL DA SILVA BISPO**, intimado na data de 24/07/2025, e aos devedores solidários **ADAIR NEVES BISPO JUNIOR**, intimado na data de 24/07/2025, e **DJANIRA RIBEIRO BISPO**, falecida em 18 de setembro de 2021, conforme prova a certidão de óbito expedida em 11 de agosto de 2025, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, sendo ela representada pelo herdeiro **Adair Neves Bispo Junior**, intimada na data de 26/08/2025, em que transcorreu o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que eles purgassem a mora, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 312/2025, deste Registro, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA.**, com sede na Alameda Europa nº 150, Bairro Tambore, na cidade de Santana de Parnaíba/SP, CNPJ nº 58.113.812/0001-23, pelo valor de R\$186.000,00. (Protocolo nº 405.104 de 06/06/2025 e Protocolo IN01395209C). AVERBADO POR: [Assinatura] (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 120477331000000069685525R

Av-11 em 11 de março de 2026.

ALTERAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO

Em virtude da transformação da **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA.** em sociedade por ações, ela passou a denominar-se "**EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO S/A**", conforme prova a 81ª Alteração de Contrato Social firmada em 16 de abril de 2025, registrada sob o nº 347.986/25-0, em 03 de outubro de 2015, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do instrumento particular objeto da Av-12. (Protocolo nº 415.838 de 20/02/2026 e Protocolo AC014573629). AVERBADO POR: [Assinatura] (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 120477331000000071536626C

continua no verso

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

113.685

FICHA

03

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

Av-12 em 11 de março de 2026.

TERMO DE QUITAÇÃO/LEILÕES NEGATIVOS

Pelo requerimento firmado na cidade de São Paulo/SP, em 19 de fevereiro de 2026, a **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/A.**, tendo realizado os leilões previstos no artigo 27, §§ 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, conforme provam o Auto Negativo de 1º leilão realizado em 10 de fevereiro de 2026 e Auto Negativo do segundo leilão realizado em 11 de fevereiro de 2026, *e não havendo licitantes*, deu quitação ao ex fiduciante, da dívida garantida pela alienação fiduciária objeto do R-06. (Protocolo nº 415.838 de 20/02/2026 e-Protocolo AC014573629). AVERBADO POR:  (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial. Selo Digital: 1204773E10000000715367260

PARA SIMPLES CONSÓRCIO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO