



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836

CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

45.299

FICHA

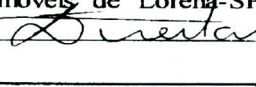
1

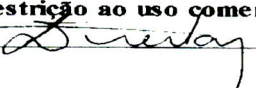
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP

CNS 11.979-2

CNM: 119792.2.0045299-80

Lorena, 04 de janeiro de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE DE TERRENO, SOB Nº 15 (QUINZE), DA QUADRA H, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PORTAL DOS PÁSSAROS LORENA, NO BAIRRO DO QUATINGA, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA-SP, assim descrito: de formato irregular, com frente para a Rua 06, esquina com a Rua Major Hermenegildo Antônio de Aquino, medindo de frente para a Rua 06, partindo da linha divisória com o lote 14 da mesma quadra, 4,32 metros; daí para a referida esquina segue com 10,48 metros em desenvolvimento de curva à esquerda de raio de 9,00 metros; do lado direito de quem da Rua 06 olha o imóvel, partindo da frente em direção aos fundos, segue no azimuth 330°49'29" e a distância de 21,29 metros até o vértice 40A1, confrontando com a Rua Major Hermenegildo Antônio de Aquino; do lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote 14 da mesma quadra; nos fundos, partindo do alinhamento predial da Rua Major Hermenegildo Antônio de Aquino, ou seja, do vértice 40A1, segue com azimuth 217°33'28" e a distância de 20,99 metros, confrontando com a GLEBA B - Área Remanescente; encerrando a área de **384,28 m²**. **PROPRIETÁRIA:** ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, registrada na JUCESP sob NIRE 35235143790 e inscrita no CNPJ/MF nº 29.247.409/0001-99, com sede na Avenida Rouxinol, nº 463, apartamento 34, Indianópolis, na cidade de São Paulo/SP. **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 0003.0300.00.0000.00. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 42.288 de 03/05/2021, deste mesmo livro 2 e Registro de Imóveis de Lorena-SP. Loteamento registrado sob n. R.3-42.288 desta mesma data, livro 2 e Registro de Imóveis de Lorena-SP. Selo digital nº 119792311000000011353723M. A Escrevente Autorizada, , Leticia Silmara de Freitas.

Av.1-45.299 - Lorena, 04 de janeiro de 2023. Prenotação n. 133.585 de 28/12/2022. **RESTRICÇÃO CONVENCIONAL.** Promove-se a presente averbação para fazer constar que o loteamento denominado "Portal dos Pássaros Lorena", do qual o presente imóvel faz parte, apresenta, em sua constituição, restrições convencionais, especificadas no memorial de loteamento e contrato padrão, arquivados nesta serventia imobiliária e que integra o processo de registro do loteamento, **caracterizando o referido imóvel como residencial sem restrição ao uso comercial.** Selo digital nº 1197923E1000000011353623Y. A Escrevente Autorizada, , Leticia Silmara de Freitas.

R.2-45.299 - Lorena, 04 de janeiro de 2023. Prenotação n. 133.585 de 28/12/2022. **VENDA E COMPRA.** Conforme Instrumento Particular de compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel em garantia de pagamento e outras avenças, datado desta cidade, aos 21 de maio de 2021, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, ROMANO NUÑES E VILLELA ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIA SPE LTDA, qualificada nesta matrícula, **vendeu à CRISTIANO ALESSANDRO SILVERIO**, brasileiro, assistente de pós venda, portador da cédula de identidade RG nº 29.702.141-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 194.513.558-12, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em data de 09/02/2007, com **MARIA AUGUSTA BARBOSA SILVERIO**, brasileira, fisioterapeuta, portadora da cédula de identidade RG nº 25.010.717-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 129.203.258-84, residentes na Rua Vila Esperança, nº 113, bairro Horto Florestal, nesta cidade de Lorena/SP, **a totalidade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R \$101.142,50 (cento e um mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), importância essa a ser paga da seguinte forma: R\$2.151,97, pagos à título de sinal, através de boleto bancário, e o saldo restante de R\$98.990,53, por meio de 70 (setenta) parcelas mensais de R\$1.679,53, vencendo-se a primeira delas**

"continua no verso"



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRÍCULA

45.299

FICHA

1

VERSO

CNM: 119792.2.0045299-80

em 30/08/2021 e as demais em igual data dos meses subsequentes, nas condições do títulos. Consta do contrato que a data de conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, do qual o lote desta matrícula faz parte, está prevista para 03.11.2023, podendo o referido prazo ser prorrogado automaticamente por mais 06(seis) meses. Valor Venal: R\$5.442,29. Selo digital nº 119792321000000011353223U. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas,
Leticia Silmara de Freitas.

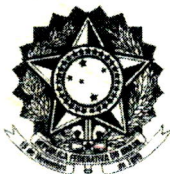
R.3-45.299 - Lorena, 04 de janeiro de 2023. Prenotação n. 133-585 de 28/12/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme Instrumento Particular de compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel em garantia de pagamento e outras avenças, datado desta cidade, aos 21 de maio de 2.021, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, **CRISTIANO ALESSANDRO SILVERIO** casado com **MARIA AUGUSTA BARBOSA SILVERIO**, qualificados no R.2, transferiram em alienação fiduciária à favor de ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, a totalidade do imóvel desta matrícula, no valor do saldo devedor de R\$98.990,53, por meio de 70 (setenta) parcelas mensais de R\$1.679,53, vencendo-se a primeira delas em 30/08/2021 e as demais em igual data dos meses subsequentes, nas condições do títulos; à taxa de juros efetiva de 0,5% ao mês, pré-fixados, aplicados sobre o preço do lote para pagamento a vista, com variação mensal pelo IPCA/IBGE. Valor da de avaliação para hipótese de público leilão: R\$101.142,50. Como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a crescer à dívida nos termos do contrato, o(s) comprador(a/es)/devedor(a/es), alienou(ram) à favor da vendedora/credora, o imóvel desta matrícula, alienação essa em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97. As demais condições que regem o contrato, constam de uma das vias do mesmo, arquivada/digitalizada neste Registro de Imóveis. Selo digital nº 119792321000000011353523O. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas,
Leticia Silmara de Freitas.

Av.4-45.299 - Lorena, 04 de janeiro de 2023. Prenotação n. 133.639 de 04/01/2023. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Ordem de Indisponibilidade protocolado sob n. 202207.0118.02226134-IA-930 em 01/07/2022, referente ao processo nº 00356114220148160021 da 1ª Vara Cível de Cascavel-PR, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE**, sobre os direitos fiduciários do imóvel desta matrícula, de titularidade de **MARIA AUGUSTA BARBOSA**, CPF/MF 129.203.258-84. Selo digital nº 1197923E1000000011354823T. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas,
Leticia Silmara de Freitas.

EM BRANCO

Continua na ficha n. 02.

Página: 0002/0004



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone:(12) 3152-3836

CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

45.299

FICHA

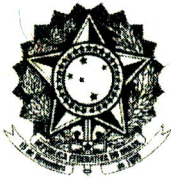
2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP
CNS 11.979-2

Lorena, 11 de setembro de 2025.

Av.5-45.299 - Lorena, 11 de setembro de 2025. Prenotação nº 142.694 de 03/09/2025. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Conforme comunicado protocolo recebido pela Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB nº. 202507.1416.02226134.TA-537, datado de 14/07/2025, oriundo da 1ª Vara Cível de Cascavel/PR, processo nº 00356114220148160021, fica **cancelada a indisponibilidade de bens de MARIA AUGUSTA BARBOSA SILVERIO**, CPF nº 129.203.258-84 constante na AV. 4 desta matrícula. Selo digital nº 119792331000000017774825R. A Escrevente Autorizada, Rafaela Fernanda Guarizi Dias, Rafaela Fernanda Guarizi Dias.

Av.6-45.299 - Lorena, 10 de setembro de 2026. Prenotação nº 140.062 de 18/11/2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de LORENA/SP, aos 24 de agosto de 2026, firmado pelo credor **ROMANO, NUNES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, acompanhado das Certidões de Constituição em Mora datadas de 20 de julho de 2.026, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado dos Instrumentos Particulares de notificação dos devedores fiduciários **CRISTIANO ALESSANDRO SILVERIO e MARIA AUGUSTA BARBOSA SILVERIO**, já qualificados nesta matrícula, fica efetuada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** (§ 7º do art. 26 da Lei 9.514/97) do imóvel desta matrícula, a credora fiduciária **ROMANO, NUNES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, CNPJ Nº 29.247.409/0001-99, face o vencido débito, constante da dívida em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R.3, não paga e não purgada a mora pelo referido devedor fiduciário, consolidação essa no valor de R\$ 101.142,50 (cento e um mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal R\$22.607,27. Selo digital nº.119792331000000020724126Q O Escrevente Autorizado, Luis Gustavo de Carvalho Silva, Luis Gustavo de Carvalho Silva.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836

CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registroimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 45299 - CNM119792.2.0045299-80, tem sua situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação. CERTIFICO mais, que apresente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Lorena-SP, 11 de setembro de 2026. Certidão expedida às 14:35:19. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

Amanda Aparecida da Silva
ESCREVENTE AUTORIZADA

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
Ao IPESP.....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município.:	R\$	1,38
Ao Min. Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	76,98

Certidão de ato praticado protocolo nº: 140062

Controle:



151335

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1197923C30000000207243262



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XGMSM-NEGEB-Z8GMV-H57DS

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

Jefferson Padilha Schoffen (CPF ***.035.720-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/XGMSM-NEGEB-Z8GMV-H57DS>

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

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