LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **43.124** | FICHA **1**

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

CNM: 119792.2.0043124-09

Lorena, 24 de agosto de 2021.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO, SOB Nº 45(QUARENTA E CINCO), DA QUADRA E, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PORTAL DOS PÁSSAROS LORENA, NO BAIRRO DO QUATINGA, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA-SP, assim descrito: de formato regular, com frente para a Avenida 02, medindo de frente, 7,00 metros; do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 44 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 46 da mesma quadra; nos fundos, mede 7,00 metros, confrontando com o lote 27 da mesma quadra; encerrando a área de **175,00 m². INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 0003.0300.00.0000.00. 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. **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 1197923110000000007651821C. A Escrevente Autorizada, _____, Letícia Silmara de Freitas.

Av.1-43.124 - Lorena, 24 de agosto de 2.021. Prenotação 128.490 de 11.08.2021. **RESTRIÇÃO 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.** Selo digital Selo digital nº 1197923310000000007651721A. A Escrevente Autorizada, _____, Letícia Silmara de Freitas.

R.2-43.124 - Lorena, 24 de agosto de 2.021. Prenotação 128.490 de 11.08.2021. **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 20 de maio de 2.021, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, a ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, **vendeu** à **JULIANA MACHADO GIORDANI DARRIGO**, brasileira, terapeuta ocupacional, portadora da CI/RG nº 29.135.168-2-SSP/SP, inscrita no CPF nº 268.780.558-06, casada desde 13/01/2005, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **DYONISIO DARRIGO JUNIOR**, brasileiro, corretor de imóveis, portador da CI/RG nº 35.082.523-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 279.259.468-30, residente na Rua Nove de Julho, nº 65, centro, nesta cidade de Lorena/SP, **a totalidade do imóvel** desta matrícula, **pelo valor** de R$69.090,00 (sessenta e nove mil e noventa reais), importância essa a ser paga da seguinte forma: R$1.470,00, pagos à título de sinal, através de PIX e o saldo restante de R$67.620,00, por meio de 72(setenta e dois) parcelas mensais de R$1.120,66, vencendo-se a primeira delas em 25.06.2021 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$2.247,45. Selo digital nº 1197923210000000007651421I. A Escrevente Autorizada, _____, Letícia Silmara de Freitas.

R.3-43.124 - Lorena, 24 de agosto de 2.021. Prenotação 128.490 de 11.08.2021. **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 20 de maio de 2.021, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas JULIANA MACHADO GIORDANI DARRIGO, casada com DYONISIO DARRIGO JUNIOR, qualificados no R.2, **transferiu em**

"continua no verso"

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lorena/SP
119792 AA 0161614 0426
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4

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$67.620,00, por meio de 72(setenta e duas) parcelas mensais de R$1.120,66, vencendo-se a primeira delas em 25.06.2021 e as demais em igual data dos meses subsequentes; 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 garantia: R$69.090,00. Como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer 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 1197923210000000007651621E. A Escrevente Autorizada, _____, Letícia Silmara de Freitas.

Av.4-43.124 - Lorena, 03 de novembro de 2026. Prenotação nº 142.308 de 25/07/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de Itu/SP, aos 16 de outubro de 2026, firmado pelo credor **ROMANO, NUNES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, acompanhado das Certidões de Constituição em Mora datadas de 29 de julho de 2.026 e 25 de setembro de 2.026, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado dos Instrumentos Particulares de notificação dos devedores fiduciantes JULIANA MACHADO GIORDANI DARRIGO e DYONISIO DARRIGO JUNIOR, já qualificados nesta matrícula, fica efetuada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** (§ 7° 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 fiduciante, consolidação essa no valor de R$ 69.090,00 (sessenta e nove mil e noventa reais). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal: R$ 8.323,70. Selo digital nº 1197923310000000021085326E. O Escrevente Autorizado, _____, Luis Gustavo de Carvalho Silva.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4

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

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 43124 - CNM119792.2.0043124-09, 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, 03 de novembro de 2026. Certidão expedida ás 16:21:02. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

Maiara Serafim da Silva Cunha
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: 142308

Controle: 153178

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1197923C3000000021085526Q

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Lorena - SP
119792 AA 0161615 0426
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4.

Em Branco

Em Branco

Em Branco

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4

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/C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C9VTN-Y5JGB-NR448-9GEA4.