Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e4f13f67-d88a-434f-a58d-d0f03d8fa5db

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA - SP

Rua Goiás, 1410 - Centro - CEP: 14.600-000 - Fone: (16) 3728-4941
CNPJ: 51.792.398/0001-87
Henrique Junqueira Pereira - Oficial

CNM: 120709.2.0021342-52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº 21.342 **FICHA Nº 001**

São Joaquim da Barra, 30 de outubro de 2012

IMÓVEL: O lote nº 20 da quadra "D", situado nesta cidade, do loteamento denominado "Jardim Santa Isabel", possuindo uma área de 200,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para Rua 109; 10,00 metros aos fundos confrontando com o lote nº 07; 20,00 metros de um lado confrontando com o lote nº 19 e 20,00 metros do outro lado confrontando com o lote nº 21.

PROPRIETÁRIa: **PAGANO ALMEIDA PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – SPE**, inscrita no CNPJ. 11.605.841/00001-49, com sede na cidade de Ribeirão Preto-SP, na rua Nélio Guimarães nº 469, sala 06, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2, Matrícula 19.168, datado de 22/09/2011.

Eu (Sérgio Augusto Teixeira), Oficial Designado, digitei, conferi e assino.----------

AV-1-21.342 – RESTRIÇÃO CONVENCIONAL – LOTEAMENTO.

Em 30 de outubro de 2012 – (prenotação nº 77.192 de 06/09/2012).

Conforme projeto do loteamento, nos termos das especificações constantes no memorial descritivo e justificativo do empreendimento, e cláusulas do contrato-padrão, arquivados neste cartório, consta as seguintes restrições: 1. Os lotes serão destinados exclusivamente à ocupação de construções residenciais. 2. O lote não poderá ser desmembrado em partes certas e determinadas, qualquer que seja o motivo ou a finalidade, ainda que a legislação assim o permita, exceto para aglutinação ao lote vizinho e desde que a testada do lote aglutinado, assim como seu remanescente, não fique inferiores a medida original dos mesmos, **com exceção dos lotes 01 a 16 da quadra Q, 01 a 07 da quadra H e os lotes 1 a 3 da quadra G.** 3. Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação na rede de distribuição de água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal. 4. Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições acima continuarão a ser aplicadas à esse novo lote resultante. 5- Não serão permitidas quaisquer atividades comerciais, de prestação de serviços ou industriais nos lotes exclusivamente residenciais do loteamento. 6- São proibidos todos os usos que não constam nesta Cláusula, indústrias ou quaisquer atividades que produzam ruído, emanações desagradáveis

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 12/06/2024 13:55

CNM: 120709.2.0021342-52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº 21.342 **FICHA Nº 001 VERSO**

ou prejudiciais à saúde ou que possam poluir as águas, o ar ou o meio ambiente, proibidas casas noturnas, boates e casas de Show. 7. Ações proibidas, não compatíveis com as características físicas do local: construção de fossas negras, construção de aterros sanitários e/ou industriais, lançamento de efluentes que mesmo após o tratamento venham a alterar a classe do córrego, empreendimentos que coloquem em risco os remanescentes de vegetação natural e demais restrições com referência a construção constante do contrato que se encontra arquivado nesse Oficial. Eu, Sérgio Augusto Teixeira, Oficial Designado, digitei, conferi e assino.----------

AV-2-21.342 – ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE USO DO LOTE.

Em 24 de setembro de 2013 - (prenotação nº 79.131 de 12/09/2013).

Pelo requerimento datado de 07/08/2.013, juntando Lei Municipal nº 091/2.013 de 28/06/2.013, fornecida pela Prefeitura Municipal local, é feita a presente averbação para constar que o **Artigo 1º** da mencionada lei determinou que: "O loteamento denominado "Jardim Santa Isabel" passa a ter destinação **residencial e comercial"**. Eu, Tiago Guedes, Escrevente Autorizado, digitei, conferi e assino.----------

AV-3-21.342 – RETIFICAÇÃO - CNPJ.

Em 30 de julho de 2021 - (Prenotação nº 93.890 de 16/07/2021).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 e do item 135.1, alínea "a", do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procedo de ofício à presente averbação para constar que, conforme "Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral", emitido via internet em 30/07/2021 junto ao site da Secretaria da Receita Federal do Brasil, o número correto do CNPJ da proprietária é: **11.605.841/0001-49**, e não como constou na abertura da matrícula. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E100000000053425212*. Eu, Flávia Junqueira Lopes, Escrevente Substituta, digitei, conferi e assino.----------

AV-4-21.342 – ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DO LOGRADOURO.

Em 30 de julho de 2021 - (Prenotação nº 93.890 de 16/07/2021).

Nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei nº 6.015/73 e do item 125, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procedo de ofício à presente averbação para constar que, conforme Lei Municipal nº 284/2014, de 19/05/2014, a **Rua "109"**,

(CONTINUA NA FICHA N.º 002)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e4f13f67-d88a-434f-a58d-d0f03d8fa5db

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 12/06/2024 13:55

CNM: 120709.2.0021342-62

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº 21.342 **FICHA Nº 002**

do loteamento denominado "Jardim Santa Isabel", passou a denominar-se **Rua "Antônio Coronato Marques"**. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E1000000005342721Y*. Eu, Flávia Junqueira Lopes, Escrevente Substituta, digitei, conferi e assino.----------

R-5-21.342 - VENDA E COMPRA.

Em 30 de julho de 2021 - (Prenotação nº 93.890 de 16/07/2021).

Pela Escritura Pública de Venda e Compra datada de 13/07/2021, lavrada pelo Tabelião de Notas local, no livro nº 458, págs. 351/356, **PAGANO ALMEIDA PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, já qualificada, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$ 53.000,00, a **BRUNO HUDSON DEFENDI**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG nº 44.942.311-6-SSP/SP e do CPF nº 369.909.798-60, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Estrada Municipal Professor José de Almeida, nº 500 - Condomínio Alto do Bonfim. **ESPECIFICAÇÃO**: A outorgante vendedora apresentou no ato da escritura a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212/91, expedida via internet em 25/05/2021, válida até 21/11/2021, com o código de controle: D06D.3BDD.320E.0C42. ***Cadastro Municipal: 14.63.200.00***. Valor de referência para fins de ITBI: R$ 53.000,00. **EMITIDA A DOI**. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709321000000005342821K*. Eu, Flávia Junqueira Lopes, Escrevente Substituta, digitei, conferi e assino.----------

AV-6-21.342 - CONSTRUÇÃO.

Em 19 de outubro de 2021 - (Prenotação nº 94.541 de 07/10/2021).

Pelo requerimento datado de 07/09/2021, acompanhado da Certidão nº1.588/2021, de 06/10/2021, e Habite-se nº204/2021, de 04/10/2021, com firmas reconhecidas, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar a ***construção*** de uma casa de morada, construída de tijolos e coberta de telhas, contendo diversos cômodos e dependências, instalações completas de água, luz e esgoto, com uma área de ***99,95 metros quadrados de construção***, a qual recebeu o ***nº180 da Rua Antônio Coronato Marques***, estando avaliada no corrente exercício para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Predial Urbano em R$43.714,13, sendo que o requerente atribui para referida construção o valor de R$43.714,13, tendo sido apresentada e arquivada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com o código de aferição nº90.008.28610/65, expedida pela

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e4f13f67-d88a-434f-a58d-d0f03d8fa5db

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 12/06/2024 13:55

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br

CNM: 120709.2.0021342-52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº 21.342 **FICHA Nº 002-VERSO**

Secretaria da Receita Federal em 06/10/2021, válida até 04/04/2022. (Custo da construção de acordo com o índice Sinduscon: R$207.150,37). *Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709331000000000058369219*. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.----------

R-7-21.342 - VENDA E COMPRA.

Em 10 de dezembro de 2021 - (prenotação nº 94.917 de 30/11/2021).

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, do Contrato nº 10169760700, datado de 22/11/2021, **firmado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação**, assinado pelas partes e pelas testemunhas, BRUNO HUDSON DEFENDI, já qualificado, ***vendeu*** o imóvel, pelo valor de R$230.000,00, a **JOÃO PAULO DOS REIS SILVA DE JESUS**, brasileiro, solteiro, mecânico de manutenção, portador do RG. MG16938100-SSP/MG e do CPF. 098.597.696-99, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Mutão nº 101, Jardim Santa Lúcia. Forma de Pagamento: **a)** Recursos próprios: R$56.271,74; **b)** Recursos do FGTS: R$16.148,26; e **c)** Recursos do financiamento: R$157.580,00. Valor de referência para fins de ITBI: R$230.000,00. **EMITIDA A DOI.** Código do Selo Digital - TJ/SP: 12070932100000000 6099321E. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino. ----------

R-8-21.342 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 10 de dezembro de 2021 - (prenotação nº 94.917 de 30/11/2021).

Pelo Instrumento Particular referido no R-7-21.342, JOÃO PAULO DOS REIS SILVA DE JESUS, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ. 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal; para garantia da importância de **R$172.500,00**, a ser paga em 360 meses, com taxa efetiva anual de juros de 7,1250%; taxa nominal anual de juros de 6,9023%; taxa efetiva mensal de juros de 0,5751%; e taxa nominal mensal de juros de 0,5751%, sendo que a primeira prestação mensal no valor de R$1.526,89, vencerá em 22/12/2021, além de reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multas e outras condições. Código do Selo Digital - TJ/SP: 12070932100000000 6099521A. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino. ----------

CONTINUA NA FICHA Nº003

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e4f13f67-d88a-434f-a58d-d0f03d8fa5db

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 12/06/2024 13:55

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e4f13f67-d88a-434f-a58d-d0f03d8fa5db

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA - SP
Rua Goiás, 1410 - Centro - CEP: 14.600-000 - Fone: (16) 3728-4941
CNPJ: 51.792.398/0001-87
Henrique Junqueira Pereira - Oficial

CNM: 120709.2.0021342-52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº21.342 **FICHA Nº003**

AV-9-21.342 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 10 de junho de 2024 - (Prenotação nº98.844 de 18/10/2023).
Pelo requerimento datado de 14/05/2024, instruído com a Certidão de Notificação do(s) Devedor(es), sem a purgação da mora, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão "Inter Vivos", procedo à presente averbação para constar que fica ***consolidada a propriedade*** do imóvel objeto desta matrícula imobiliária em favor do(a) Credor(a)/Fiduciário(a): **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado(a), pelo valor de R$230.000,00, ficando o(a) mesmo(a) com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados do registro, nos termos do Art. 27, da Lei nº9.514/1.997. Fundamento Legal: artigo 26, §7º, da Lei nº9.514/97. Valor venal municipal: R$63.129,16. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000010199324G*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.----------

Ao Oficial...:	R$	42,22
Ao Estado....:	R$	12,00
Ao IPESP.....:	R$	8,21
Ao Reg. Civil:	R$	2,22
Ao Trib. Just:	R$	2,90
Ao Município.:	R$	1,27
Ao Min.Púb...:	R$	2,03
Total.....:	R$	70,85

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 21342, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. São Joaquim da Barra-SP, 10 de junho de 2024. OFICIAL. CERTIDÃO DIGITAL.

Assinada Eletronicamente
HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1207093C30000000101991240

CNS/CNJ nº12.070-9

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 12/06/2024 13:55