



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

JA

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

Livro nº 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 Nélcio Guimarães nº 469, sala 06, Alto da Boa Vista.

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

Eu *[Assinatura]* (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:

- Os lotes serão destinados exclusivamente à ocupação de construções residenciais.
- 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.
- 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.
- Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições acima continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.
- Não serão permitidas quaisquer atividades comerciais, de prestação de serviços ou industriais nos lotes exclusivamente residenciais do loteamento.
- São proibidos todos os usos que não constam nesta Cláusula, indústrias ou quaisquer atividades que produzam ruído, emanações desagradáveis

(CONTINUA NO VERSO)

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 11/10/2024 14:06 PROTOCOLO: S24100304689D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c6d74c4d-1a1f-475c-a843-76bc9bce5191



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

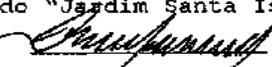
MATRÍCULA Nº 21.342

FICHA Nº 001 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.-----

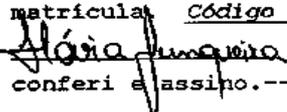
AV-2-21.342 - ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE USO DO LOTE.

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". Ex.  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: 1207093E1000000053425212. 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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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 N.º 21.342

FICHA N.º 002

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

R-5-21.342 - VENDA E COMPRA.

Em 30 de julho de 2021 - (Prenotação n.º 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 n.º 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 n.º 44.942.311-6-SSP/SP e do CPF n.º 369.909.798-60, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Estrada Municipal Professor José de Almeida, n.º 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 n.º 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 DOB. Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709321000000005342821K. Eu, Henrique Junqueira Pereira Flávia Junqueira Lopes, Escrevente Substituta, digitei, conferi e assino.

AV-6-21.342 - CONSTRUÇÃO.

Em 19 de outubro de 2021 - (Prenotação n.º 94.541 de 07/10/2021).
Pelo requerimento datado de 07/09/2021, acompanhado da Certidão n.º 1.588/2021, de 06/10/2021, e Habite-se n.º 204/2021, 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 n.º 180 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 n.º 90.008.28610/65, expedida pela

(CONTINUA NO VERSO)

CNS/CNJ n.º 12.070-9

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcas Unidas

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 11/10/2024 14:06 PROTOCOLO: S24100304689D



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 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: 1207093310000000058369219. Eu, Henrique Junqueira Pereira 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. EDITADA A DOI. Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709321000000006099321E. Eu, Aureo Cleber Sarri 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: 120709321000000006099521A. Eu, Aureo Cleber Sarri Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.

CONTINUA NA FICHA Nº003

CNS/CNJ nº 12.070-9

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 11/10/2024 14:06 PROTOCOLO: S24100304689D



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 N.º 21.342

FICHA N.º 003

AV-9-21.342 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 10 de junho de 2024 - (Prenotação n.º 98.844 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 n.º 9.514/1.997. Fundamento Legal: artigo 26, §7º, da Lei n.º 9.514/97. Valor venal municipal: R\$63.129,16. Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709331000000010199324G. Eu,  Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.-----

AV-10-21.342 - LEILÕES NEGATIVOS.

Em 27 de setembro de 2024 - (Prenotação n.º 100.749 de 12/09/2024).

Pelo requerimento datado de 23/09/2024, nos termos do item 254, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; juntado o Termo de Quitação datado de 19/08/2024; os Autos Negativos do 1º e do 2º Leilão, datados, respectivamente, de 07/08/2024 e 16/08/2024; e ainda, publicações dos anúncios dos respectivos leilões, datadas de 29/07/2024, 30/07/2024 e 31/07/2024; faço a presente averbação para constar que o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, procedeu à realização dos leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal n.º 9.514/97, sendo que o primeiro ocorreu às 13:30 horas do dia 07/08/2024, e o segundo às 14:30 horas do dia 16/08/2024, ambos realizados na Avenida Fagundes Filho, n.º 145, conjunto 22, São Paulo/SP, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial: **EDUARDO CONSENTINO** - matrícula JUCESP n.º 616, sem oferta de lances. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal n.º 9.514/97, podendo o proprietário dispor livremente do imóvel. Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709331000000010693124L. Eu,  Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.-----

AV-11-21.342 - QUITAÇÃO DA DÍVIDA.

Em 27 de setembro de 2024 - (Prenotação n.º 100.749 de 12/09/2024).

Pelo requerimento referido na averbação anterior; juntado o TERMO DE QUITAÇÃO datado de 19/08/2024; procedo à presente averbação para constar que o Credor: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, declarou quitada a dívida objeto do

CONTINUA NO VERSO

CNS/CNJ n.º 12.070-9

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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 N.º 21.342

FICHA N.º 003-VERSO

R-8-21.342. Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709331000000010693324H. 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 n.º: 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, 11 de outubro 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:

1207093C3000000010748724T

CNS/CNJ n.º 12.070-9

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por HENRIQUE JUNQUEIRA PEREIRA - 11/10/2024 14:06 PROTOCOLO: S241003046899D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c6d74c4d-1a1f-475c-a843-76bc9bce5191

