OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP
Débora Catizane de Oliveira - Oficiala
LIVRO N. 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
32.495	01

(LOTEAMENTO "RESIDENCIAL PORTAL DA SERRA")

IMÓVEL: **UM LOTE DE TERRENO**, sem benfeitorias, situado no Loteamento denominado "**Residencial Portal da Serra**", em Taquaritinga/SP, sob nº 333, da Quadra nº 19, medindo 10,00 metros na linha da frente, igual medida na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo e confrontando pela frente com a Rua 07, pelo lado direito com o Lote nº 332 (Matrícula nº 32.494), pelo lado esquerdo com o Lote nº 334 (Matrícula nº 32.496), e pelos fundos com o Lote nº 314 (Matrícula nº 32.476), de quem da rua olha para o imóvel, perfazendo uma **área de 250,00 metros quadrados.**

PROPRIETÁRIA: **RESIDENCIAL PORTAL DA SERRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede social na Rua Alice Além Saadi, nº 855, 18º andar do Centro Empresarial Castelo Branco, sala 1812, Bairro Nova Riberânia, em Ribeirão Preto /SP, inscrita no CNPJ nº 15.072.530/0001-12.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 31.182, de 12 de junho de 2013.- Taquaritinga/SP, 31 de março de 2014.- Prenotação nº 115.366, em 24/02/2014.-

A Oficiala,
Débora Catizane de Oliveira

"AV.01 – Em 31 de março de 2014.- (RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS)

Procede-se a presente, a fim de consignar que, nos termos do Contrato Padrão, os lotes decorrentes do Loteamento possuem as seguintes restrições urbanísticas impostas pela proprietária loteadora **RESIDENCIAL PORTAL DA SERRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada: **1º)** "*O COMPRADOR deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do Imóvel, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas*". **2º)** "*O COMPRADOR responde por todo e qualquer acidente, de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando, por exemplo, poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiro, por ocupar terreno diverso do que adquiriu.*" **3º)** "*Os lotes, bem como o loteamento, não poderão ter destinação alterada ou utilização modificada, a não ser por lei*". **4º)** "*É vedado o desmembramento de lotes, assim como a construção de mais de uma habitaçao no mesmo*".- A Oficiala, (Débora Catizane de Oliveira).- Prenotação nº 115.366, de 24/02/2014.-

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.

MATRÍCULA 32.495 | FICHA 01 VERSO

"AV.02" – Em 09 de agosto de 2022.- (CADASTRO MUNICIPAL)
Procede-se a presente, nos termos da Certidão de Valor Venal, emitida pela municipalidade, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o imóvel desta Matrícula possui o **Cadastro Municipal nº 26825 (01.004.0238.0154.001).** – A Oficiala Designada, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 147.334, de 27/07/2022.- Selo Digital: 1200553910D0000014733422E.-

"AV.03" - Em 09 de agosto de 2022.- (DENOMINAÇÃO DE RUA)
Procede-se a presente, de ofício, nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei nº 6.015/1973, e da Lei Municipal nº 4235 de 10 de fevereiro de 2015, cuja cópia se encontra arquivada nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o imóvel desta matrícula faz frente para a **Rua Antônio Pirovani**, no Residencial Portal da Serra, em Taquaritinga/SP. - A Oficiala Designada, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 147.334, de 27/07/2022.- Selo Digital: 1200553910D0000014733422E.-

"R.04" – Em 09 de agosto de 2022. - (VENDA E COMPRA)
Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Taquaritinga/SP, no Livro nº 470, Págs. 253/257, datada de 11 de julho de 2022, cujo traslado e demais documentos apresentados ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária **RESIDENCIAL PORTAL DA SERRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel objeto desta Matrícula** pela importância de R$ 106.560,88 (cento e seis mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e oito centavos), à **ELISEU EFER ADORNO**, brasileiro, gerente financeiro, portador da Carteira de Identidade nº 41.985.131-8-SSP/SP e do CPF/MF nº 369.462.988-29, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ABILENE ALVES MARTINS ADORNO**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 34.631.929-8SSP/SP e do CPF/MF nº 401.445.708-74, residentes e domiciliados na Rua Francisco Bagliotti, nº 61, Vale do Sol, em Taquaritinga/SP. – A Oficiala Designada, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 147.334, de 27/07/2022.- Selo Digital: 1200553910D0000014733422E.-

"AV.05" - Em 15 de agosto de 2022. - (CONSTRUÇÃO)
Procede-se a presente nos termos do Requerimento datado de 27 de julho de 2022, com firma reconhecida, Alvará nº 1144/2021, Habite-se nº 458/2022, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, e demais documentos que ficam

Continua ficha 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.

digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que foi construído no imóvel objeto desta matrícula **UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com área total construída de 130,00 m²** (cento e trinta metros quadrados), tendo tomado o **número 57**, da **Rua Antônio Pirovani**, Residencial Portal da Serra, em Taquaritinga/SP. O valor despendido na referida construção, conforme declaração, foi de R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). - A Oficiala Designada, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 147.335, de 27/07/2022.- Selo Digital: 1200553910D0000014733522C.-

"R.06" - Em 05 de outubro de 2022. - (VENDA E COMPRA)

Por *Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças,* nº 10177167104, datado de 26 de agosto de 2022, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, os proprietários **ELISEU EFER ADORNO** e sua mulher **ABILENE ALVES MARTINS ADORNO**, já qualificados, **venderam** à **CRISTIANO DA SILVA**, brasileiro, vendedor, portador da Carteira de Identidade nº 27.580.731-9-SSP/SP e do CPF/MF nº 183.352.568-02 e sua mulher **JULIANA NUNES DE OLIVEIRA SILVA**, brasileira, auxiliar de escritório, portadora da Carteira de Identidade nº 45.628.200-2-SSP/SP e do CPF/MF nº 230.208.008-46, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Manoel Luiz de Souza, nº 132, Conjunto Residencial Ipiranga, em Taquaritinga/SP, **o imóvel objeto desta matrícula**, pela importância de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), pagos da seguinte forma: R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), com recursos próprios e R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), com recursos do financiamento adiante descrito.- A Oficiala Designada, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 147.956, de 23/09/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014795622W. -

"R.07" - Em 05 de outubro de 2022. - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Contrato descrito no "R.06", os atuais proprietários **CRISTIANO DA SILVA** e sua mulher **JULIANA NUNES DE OLIVEIRA SILVA**, ambos já qualificados, em garantia da dívida de R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), para pagamento da compra e venda do imóvel, que deverá ser paga em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e consecutivas, vencendo a primeira parcela em 26 de setembro de 2022, e a última em 26 de agosto de 2052, à taxa efetiva de juros 9,8000% ao ano, e nominal de 9,3855% ao ano, com encargo mensal total de R$ 3.779,68 (três mil, setecentos e setenta e nove reais e sessenta e oito centavos), **alienaram** em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100,

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.

CNM: 120055.2.0032495-94

MATRÍCULA 32.495 | FICHA 02 VERSO

Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04, em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel do imóvel desta Matrícula, com todas as suas benfeitorias. Imóvel este avaliado em R$ 403.000,00 (quatrocentos e três mil reais). Demais cláusulas e condições constantes do título. - A Oficiala Designada, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 147.956, de 23/09/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014795622W. -

"AV.08" – Em 26 de Fevereiro de 2025. - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)
Procede-se a presente nos termos do Requerimento de Consolidação, datado de 23/12/2024, juntamente com guia de ITBI quitada, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciantes **CRISTIANO DA SILVA** e sua mulher **JULIANA NUNES DE OLIVEIRA SILVA**, já qualificados, sem que houvesse purgação da dívida descrita no "**R.07**", fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta Matrícula, em favor do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.,** com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04. Valor da consolidação corresponde a R$ 403.000,00 (quatrocentos e três mil reais). – A Substituta do Oficial, _____ (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 155.348, de 14/08/2024. - Selo Digital: 1200553310A0000030011825Y. -

"AV.09" - Em 27 de maio de 2025. - (LEILÕES NEGATIVOS)
Procede-se a presente, nos termos do Requerimento, datado de 12 de maio de 2025, assinado digitalmente, Termo de Quitação da Dívida, datado de 12 de maio de 2025, Certidão Específica com Teor Solicitado "Leiloeiro Oficial", datado de 13 de fevereiro de 2025, Auto Negativo de Arrematação em Primeiro Público Leilão e Auto Negativo de Arrematação em Segundo Público Leilão, ambos datados de 09 de maio de 2025, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar o seguinte: **I-)** em conformidade ao disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o Credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, promoveu o 1º leilão público, em 25 de abril de 2025, para alienação do imóvel objeto desta Matrícula; **II-)** tendo em vista que, no referido leilão, não surgiram interessados na arrematação, o credor promoveu o 2º leilão público, em 09 de maio de 2025 (artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.514/97), que também resultou negativo, pois não surgiram interessados na arrematação do bem. – O Oficial, _____ (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 158.291, em 16/05/2025. – Selo Digital: 1200553310A00000304130258. -

Continua

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.

CNM:120055.2.0032495-94

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Lucas Martins de Oliveira - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
32.495	3

"AV.10" - Em 27 de maio de 2025. - (QUITAÇÃO)

Procede-se a presente, nos termos do Requerimento, datado de 12 de maio de 2025, assinado digitalmente, Termo de Quitação da Dívida, datado de 12 de maio de 2025, Certidão Específica com Teor Solicitado "Leiloeiro Oficial", datado de 13 de fevereiro de 2025, Auto Negativo de Arrematação em Primeiro Público Leilão e Auto Negativo de Arrematação em Segundo Público Leilão, ambos datados de 09 de maio de 2025, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que, diante dos leilões negativos noticiados na "AV.09" supra, o Credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, **deu quitação da dívida constante do "R.07"** desta matrícula, conforme disposto no artigo 27, § 6º, da Lei 9.514/97. – O Oficial, _____ (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 158.291, em 16/05/2025. – Selo Digital: 1200553310A00000304131256. -

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.

MATRÍCULA | FICHA VERSO

CERTIDÃO - Pedido: 158291	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de **6**, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula n.º **32495** , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais e pessoais além do que nela contém até a data de **27/05/2025 (NUMERO)**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, de 02 de março de 2011, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**	Emolumentos . . . . . : 44,20 Estado . . . . . : 12,56 Sec. Fazenda . . . . . : 8,60 Registro Civil . . . . . : 2,33 Trib. Justiça . . . . . : 3,03 Ministério Público . . . . . : 2,12 Imp. Municipal . . . . . : 1,33 TOTAL . . . . . : 74,17
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) **MATHEUS HENRIQUE GONCALVES** **ESCREVENTE**
Taquaritinga, 28 de maio de 2025	

SELO DIGITAL

1200553C30A00000304129257

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.b

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7

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

Matheus Henrique Goncalves (CPF ***.543.408-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7

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/X3MY3-3C8JL-RC4Z6-2SLJ7.