LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **43.408** FICHA **1**

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

CNM: 119792.2.0043408-30

Lorena, 22 de novembro de 2021.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO, SOB Nº 63 (SESSENTA E TRÊS), 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 62 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 64 da mesma quadra; nos fundos, mede 7,00 metros, confrontando com o lote 09 da mesma quadra; encerrando a área de **175,00 m². Cadastro 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 nº1197923110000000008231121W. O Oficial, _____, Jefferson Padilha Schoffen.

Av.1-43.408 - Lorena, 22 de novembro de 2021. Prenotação nº 129.490 de 16/11/2021. **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 nº1197923310000000008231321O. O Oficial, _____, Jefferson Padilha Schoffen.

R.2-43.408 - Lorena SP, 22 de novembro de 2021. Prenotação nº 129.490 de 16/11/2021. **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 21 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** o imóvel objeto desta matrícula a **KATIA MARIA DOS REIS RIZATO**, técnica de enfermagem, *portadora da cédula de identidade RG nº 32.686.566 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº* 280.481.788-18 casada com **FABIO RODRIGO RIZATO**, autônomo, portador da cédula de identidade RG nº 41.406.584-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº297.455.578-03, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Pedro Da Rocha, nº 168, bairro Cruz , Lorena SP., pelo valor de R$ 71.938,12 (setenta e *um mil, novecentos e trinta e oito reais e doze centavos), importância essa a ser paga da seguinte forma*: R$ 1.903,13, pagos à título de sinal, da qual a vendedora deu quitação. O saldo devedor será pago em 72 parcelas mensais de R$ 1.160,68, conforme contrato de alienação fiduciária em garantia registrada nesta matrícula. **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***. *Demais condições constam do título.* Valor Venal: R$ 2.247,45. Selo Digital nº1197923210000000008230821H. O Oficial, _____, Jefferson Padilha Schoffen.

R.3-43.408 - Lorena SP, 22 de novembro de 2021. Prenotação nº 129.490 de 16/11/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Conforme Instrumento Particular de compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel em garantia de pagamento e outras avenças, datado de

"continua no verso"

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

Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020. Assinado por 1 pessoa: JEFFERSON PADILHA SCHOFFEN
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Para validar o documento acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA.
119792AA01160737

21/05/2021, KATIA MARIA DOS REIS RIZATO casada com FABIO RODRIGO RIZATO, já qualificados no R.2, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula a ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R$ 70.034,99 (setenta mil e trinta e quatro reais e noventa e nove centavos), pagável em 72 meses, mensais e sucessivas, com juros de 0,5 % ao mês, rejaustáveis mensalmente pela variação do IPCA, sendo o valor da parcela mensal inicial de R$ 1.160,68, vencendo-se a primeira parcela em 10/06/2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para público leilão R$ 71.938,12. Selo Digital nº 1197923210000000008231021W. O Oficial, _____, Jefferson Padilha Schoffen.

Av.4-43.408 - Lorena, 01 de julho de 2024. Prenotação nº 138.515 de 11/06/2024. **REPACTUAÇÃO DE FORMA DE PAGAMENTO**. Conforme Repactuação de Instrumento Particular de Compra e Venda, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária do imóvel em garantia de pagamento e outras avenças, datado de 13 de junho de 2022, a credora **ROMANO NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, e os devedores **KATIA MARIA DOS REIS RIZATO e FABIO RODRIGO RIZATO**, já qualificados, de comum acordo, resolveram aditar o Instrumento Particular de Compra e Venda com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em garantia de pagamento e outras avenças, constante do **R.2** e **R.3**, para constar:- O valor pago até esta data foi de R$ 17.709,92 (dezessete mil, setecentos e nove reais e noventa e dois centavos), **com saldo devedor no valor atual de R$ 77.557,52 (setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e dois centavos)**, que será pago por meio de 42 (quarenta e duas) parcelas no valor de R$ 2.051,88 (dois mil e cinquenta e um reais e oitenta e um centavos), cada uma, já acrescidas de juros de 0,5% ao mês, vencendo-se a primeira delas em 30/11/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Na primeira parcela será acrescido o valor de R$ 248,41 (duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos), referente às parcelas vencidas do seguro, totalizando, portanto, o valor de R$ 2.300,29 (dois mil e trezentos reais e vinte e nove centavos). Valor de avaliação para a hipótese de público leilão prevista na Lei 9.514/97: R$ 95.267,44 (noventa e cinco mil, duzentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos). Demais condições constantes do título. Selo digital nº: 1197923310000000014876824W. A Escrevente Autorizada, _____, Carolina Fernanda Almeida Gomes da Silva.

Av.5-43.408 - Lorena, 30 de setembro de 2026. Prenotação nº 145.563 de 12/06/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de Itu/SP, aos 18 de setembro de 2026, firmado pelo credor **ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, acompanhado das Certidões de Constituição em Mora datadas de 06 de agosto de 2.026, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado dos Instrumentos Particulares de notificação dos devedores fiduciantes KATIA MARIA DOS REIS RIZATO e FÁBIO RODRIGO RIZATO, 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, NUÑES 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$ 71.938,12 (setenta e um mil, novecentos e trinta e oito reais e doze centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal: R$8.323,70. Selo digital nº. 1197923310000000020861526C. 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/NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA.

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.: 43408 - CNM119792.2.0043408-30, 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, 01 de outubro de 2026. Certidão expedida ás 15:12:03. A presente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

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

Maiara Serafim da Silva Cunha
ESCREVENTE AUTORIZADA

Certidão de ato praticado protocolo nº: 145563

Controle: 151981

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1197923C30000000208617260

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 - Assinador ONR. Para validar o documento acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA.
119792 AA 0160738 0426

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

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/NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA

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/NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA

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/NTJ5E-6KDP3-L26ZB-GYLMA.