



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

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

43.104

FICHA

1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP

CNS 11.979-2

CNM: 119792.2.0043104-69

Lorena, 23 de agosto de 2021.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO, SOB Nº 30(TRINTA), DA QUADRA D, 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 Rua 05, medindo de frente, 7,00 metros; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 29 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 31 da mesma quadra; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com parte do 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 nº119792311000000007634021T. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas, Leticia Silmara de Freitas.

Av-1-43.104 - Lorena, 23 de agosto de 2021. Prenotação 128.447 de 10.08.2021. **RESTRICÇÃO 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 nº1197923310000000076339218. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas, Leticia Silmara de Freitas.

R.2-43.104 - Lorena, 23 de agosto de 2021. Prenotação 128.447 de 10.08.2021. **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 22 de maio de 2021, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, a ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, **vendeu a MARCELO BATISTA MORONI**, brasileiro, empresário, portador da CI/RG nº 23.344.497-X-SSP/SP, inscrito no CPF nº 127.958.698-29, casado em data de 05/02/1999 sob o regime da comunhão parcial de bens, com **KEILA PATRICIA FERNANDES MORONI**, brasileira, advogada, portadora da CI/RG nº 25.385.806-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 245.841.178-96, residentes na Avenida Angelo Molinario, nº 34, Vila Geny, nesta cidade de Lorena/SP, **a totalidade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$73.531,49** (setenta e três mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), importância essa a ser paga da seguinte forma: R\$1.564,50, pagos à título de sinal, através de boleto bancário e o saldo restante de R\$71.966,99, por meio de 72(setenta e duas) parcelas mensais de R \$1.192,70, vencendo-se a primeira delas em 30.06.2021 e as demais em igual data dos meses subsequentes, nas condições do título. **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 nº119792321000000007633621G. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas, Leticia Silmara de Freitas.

R.3-43.104 - Lorena, 23 de agosto de 2021. Prenotação 128.447 de 10.08.2021. **ALIENACÃO 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 22 de maio de 2021, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas **MARCELO BATISTA MORONI**, casado "continua no verso"





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

MATRÍCULA

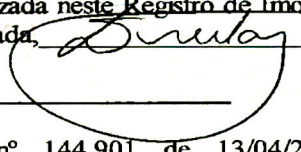
43.104

FICHA

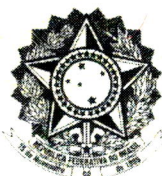
1

VERSO

CNM: 119792.2.0043104-69

com KEILA PATRICIA FERNANDES MORONI, qualificados no R.2, **transferiu em 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\$71.966,99, por meio de 72(setenta e duas) parcelas mensais de R\$1.192,70, vencendo-se a primeira delas em 30.06.2021 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\$73.531,49. Como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a crescer 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 nº119792321000000007633821C. A Escrevente Autorizada, , Letícia Silmara de Freitas.

Av.4-43.104 - Lorena, 13 de agosto de 2026. Prenotação nº 144.901 de 13/04/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de SÃO PAULO/SP, aos 07 de agosto de 2026, firmado pelo credor **ROMANO, NUÑES E VILLELA - ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, acompanhado das Certidões de Constituição em Mora datadas de 28 de maio de 2.026, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado dos Instrumentos Particulares de notificação dos devedores fiduciários MARCELO BATISTA MORONI e KEILA PATRICIA FERNANDES MORONI, já qualificados nesta matrícula, fica efetuada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** (§ 7º 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 fiduciário, consolidação essa no valor de R\$ 73.531,49 (setenta e três mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e nove centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal: R\$8.323,70. Selo digital nº.119792331000000020514326Q O Escrevente Autorizado, , Luis Gustavo de Carvalho Silva.



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.: 43104 - CNM119792.2.0043104-69, 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 aprese nte 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, 17 de agosto de 2026. Certidão expedida às 11:58:19. Apresente 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

Ana Julia Ferreira Gonçalves
ESCREVENTE AUTORIZADA

Certidão de ato praticado protocolo nº: 144901

Controle:



150095

Página: 0003/0003



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1197923C30000000205145262

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

119792 AA 0 0160149 9426
Documento assinado pelo
Assinador ONR. Para validar o documento
accesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ZP5W8-SCCQA-HBBQ5-P7JXQ>.



Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZR5W8-SCCQA-HBBQ5-P7JXQ

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/ZR5W8-SCCQA-HBBQ5-P7JXQ>

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

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