



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: 120709.2.0020298-80

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

Livro n.º 2

Registro Geral

MATRÍCULA N.º 20298

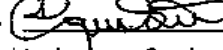
FICHA N.º 001

São Joaquim da Barra, 28 de setembro de 2.011.

IMÓVEL: Um lote indicado como sendo o n.º 03 da Quadra "22", de formato regular, localizado no Prolongamento da Rua Francisco Alves Costa, s/n, lado ímpar e distante a 35,52 metros da Rua - X, no lugar denominado Loteamento "ALTO DA BARRA", no Distrito, Município e Comarca de São Joaquim da Barra (SP), e que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: De quem de frente do Prolongamento da Rua Francisco Alves Costa olha para o imóvel, mede 10,00 metros para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 20,00 metros, confrontando com o Lote n.º 02; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,00 metros, confrontando com o Lote n.º 04 e finalmente na linha dos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o Lote n.º 24, perfazendo o terreno uma área de 200,00 metros quadrados.

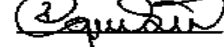
PROPRIETÁRIA: **LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM DA BARRA I - SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ. 12.435.325/0001-86, com sede na cidade de Ribeirão Preto-SP, na Rua Eliseu Guilherme, n.º 879 - sala 24 - Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-19.480, datado de 03/11/2010.

Eu,  Pedro Francisco Queiroz de Oliveira, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.-----

AV-1-20.298 - RESTRIÇÃO CONVENCIONAL - LOTEAMENTO.

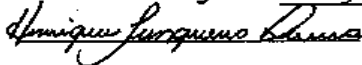
Em 28 de setembro de 2011 - (prenotação n.º 72.238 de 17/06/2011).

Conforme cláusula vigésima quarta, alínea "d", do contrato-padrão, arquivado neste cartório, consta que "é vedado o desmembramento de lotes, assim como a construção de mais de uma habitação". Eu,  Pedro Francisco Queiroz de Oliveira, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.-----

AV-2-20.298 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DO LOGRADOURO.

Em 05 de outubro de 2022 - (Prenotação n.º 96.744 de 29/09/2022).

Nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei n.º 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, de acordo com a Lei Municipal n.º 121/2011, de 30/09/2011, a Rua "X" do loteamento denominado "Alto da Barra", passou a denominar-se, Rua "Aparecido Ferreira Borges". Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E1000000007569922B. Eu,

 Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi

(CONTINUA NO VERSO)



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: 120709.2.0020298-80

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

Livro n.º 2

Registro Geral

MATRÍCULA N.º 20.298

FICHA N.º 001-VERSO

e assino.

R-3-20.298 - VENDA E COMPRA.

Em 05 de outubro de 2022 - (Prenotação n.º 96.744 de 29/09/2022).

Pela Escritura Pública de Venda e Compra datada de 19/09/2022, do livro n.º 475, págs. 6/9, lavrada pelo Tabelião de Notas local, o LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM DA BARRA I - SPE LTDA, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$75.999,74, a: **DANILO MORALES CAMPIONI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG n.º 30.114.968-SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 227.348.968-42, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Engenheiro Washington Cássio Geraldo, n.º 684 - João Mattaraia. **ESPECIFICAÇÃO:** A outorgante vendedora, no ato da escritura, apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" e "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei n.º 8.212/91, com o código de controle n.º 4CE8.9741.D115.B900, expedida via internet em 04/08/2022, com validade até 31/01/2023. Valor base para fins de ITBI: R\$75.999,74. Cadastro Municipal: 12.06.030.00. EMITIDA A DOI. Código do Selo Digital - TJ/SP: 120709321000000007570122M. Eu, *Henrique Junqueira Pereira* Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.

AV-4-20.298 - CONSTRUÇÃO.

Em 10 de agosto de 2023 - (Prenotação n.º 98.404 de 07/08/2023).

Pelo requerimento datado de 04/08/2023, acompanhado da Certidão n.º 384/2023, de 04/08/2023, e Habite-se n.º 047/2021, de 18/03/2021, 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 coberto de telhas, contendo diversos cômodos e dependências, instalações completas de água, luz e esgoto, com uma área de 85,74 metros quadrados de construção, a qual recebeu o n.º 841 da Rua Francisco Alves Costa, estando avaliado no corrente exercício para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Predial Urbano em R\$ 43.976,06, sendo que o requerente atribui para referida construção o valor de R\$ 43.976,06, tendo sido apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com o código de aferição n.º 90.015.82666/63, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 04/08/2023, válida até 31/01/2024. (Custo da construção de acordo com o índice Sinduscon: R\$ 201.345,81). Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000088952232. Eu, *Henrique Junqueira Pereira* Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.

(CONTINUA NA FICHA N.º 002)



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: 120709.2.0020298-80

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

Livro n.º 2

Registro Geral

MATRÍCULA N.º 20.298

FICHA N.º 002

R-5-20.298 - VENDA E COMPRA.

Em 15 de setembro de 2023 - (prenotação n.º 98.574 de 01/09/2023).

Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida n.º 8.4444.3055481-9, datado de 28/08/2023, assinado pelas partes e pelas testemunhas, DANILO MORALES CAMPIONI, já qualificado, vendeu o imóvel, pelo valor de R\$210.000,00, a ALEXANDRE DELMONICO FORONI, eletricitista, portador do RG. 35.273.073-SSP/SP e do CPF. 214.751.128-58; e a NATALIA BORGES DE QUEIROZ, trabalhador de usinagem de metais, portadora do RG. 42.151.309-3-SSP/SP e do CPF. 218.895.608-71, ambos brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ceará n.º 433, Centro. Forma de Pagamento: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto desta matrícula é de R\$210.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: a) Financiamento Caixa: R\$150.000,00; e b) Recursos próprios: R\$60.000,00. Valor de referência para fins de ITBI: R\$210.000,00. EMITIDA A DOI. Código do Selo Digital - TJ/SP: 12070932100000009061123M. Eu, Aureo Cleber Sarri, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.

R-6-20.298 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 15 de setembro de 2023 - (prenotação n.º 98.574 de 01/09/2023).

Pelo Contrato referido no R-5-20.298, ALEXANDRE DELMONICO FORONI e NATALIA BORGES DE QUEIROZ, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, alienaram fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4; para garantia da importância de R\$150.000,00, a ser paga em 420 meses, com taxa anual de juros contratada: nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo que o primeiro encargo mensal no valor de R\$1.111,51, vencerá em 05/10/2023, 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: 12070932100000009061323I. Eu, Aureo Cleber Sarri, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.

AV-7-20.298 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 23 de janeiro de 2026 - (Prenotação n.º 102.746 de 21/08/2025).

Pelo requerimento datado de 02/01/2026, 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 imposto de transmissão "inter vivos", procedo à presente averbação para constar

CONTINUA NO VERSO

CNS/CNJ n.º 12.070-9



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: 120709.2.0020298-80

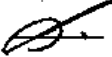
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2

Registro Geral

MATRÍCULA N.º 20.298

FICHA N.º 002-VERSO

que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula imobiliária em favor do(a) Credor(a)/Fiduciário(a): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado(a), pelo valor de **R\$203.760,98**, 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\$58.201,91**. Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000129585265. Eu,  Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.-----

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

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula n.º: 20298, 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, 23 de janeiro de 2026. 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:

1207093C3000000012958326P

CNS/CNJ n.º 12.070-9





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UDBNH-Q8MLZ-CKY7P-XCFJZ

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

Henrique Junqueira Pereira (CPF ***.786.678-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/UDBNH-Q8MLZ-CKY7P-XCFJZ>

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

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