



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

CNM: 119792.2.0032733-45

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DE LORENA - SÃO PAULO

Registro Geral - Livro nº 2	Matrícula nº 32.733	Ficha 001
Urbano (<input checked="" type="checkbox"/>) CPM.....	Rural (<input type="checkbox"/>) Ingra.....	-----
Distrito: LORENA	Município: LORENA	Data: 24.11.2009
Denominação: LOTE 28 DA QUADRA H		
Situação: RUA 01 - LOTEAMENTO LORENA VILLAGE		
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO, SOB Nº 28(VINTE E OITO), DA QUADRA H, DO LOTEAMENTO DENOMINADO LORENA VILLAGE, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA-SP, COM FRENTE PARA A RUA 01, de formato retangular, medindo 12,00m(doze metros) de frente para a referida via pública, igual medida nos fundos, por 25,00m(vinte e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da referida via pública, olha para o imóvel, com o lote 29, do lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com o lote 7, encerrando 300,00m²(trezentos metros quadrados). PROPRIETARIA:- INSPETORIA SALESIANA DE SÃO PAULO, entidade religiosa, com sede no Largo Coração de Jesus n. 140, Campos Elíseos, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF 62.123.336/0001-07, através de seu tesoureiro Padre Nivaldo Luiz Pessinatti, brasileiro, solteiro, RG 6.015.294 e CPF/MF 832.159.138-87 e posteriormente pelo Padre José Adão Rodrigues da Silva, brasileiro, solteiro, maior, religioso, RG 17.389.255-SSP/SP e CPF/MF 328.266.999/20. TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula 23.194 do livro 2, de 04.05.1995 e R.4-23.194 do livro 2, de 23.11.2009(Loteamento). O Oficial, <i>[Assinatura]</i>, AMAURY RIBEIRO LEITE</p> <p>R.1-32.733 - Lorena, 24 de novembro de 2.009. DEVEDORA:- INSPETORIA SALESIANA DE SÃO PAULO, qualificada e representada nesta matrícula. CREDORA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA-SP, com sede nesta cidade de Lorena-SP, à Av. Cap. Messias Ribeiro n.625, CNPJ/MF 47.563.739/0001-75, representada por seu Prefeito Municipal Dr. Paulo César Neme, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG 3.579.673-SSP/SP e CPF/MF 451.001.108/30, residente e domiciliado nesta cidade. TÍTULO:- PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de promessa de execução de serviços de utilidade pública com garantia hipotecária, de 03 de setembro de 2.009, do 2º Tabelião de Notas desta cidade(livro 287, fl. 127), lavrada pelo Escrevente Aroldo Luiz de Áquila Rangel, subscrita pelo Tabelião Designado João Marcondes da Silva. VALOR:- R\$30.000,00(trinta mil reais). A escritura hipotecária, ora registrada, foi outorgada, face garantia ao cumprimento de execução das obras de infra-estrutura, terraplanagem, drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgotos, rede de energia elétrica domiciliar, rede de iluminação pública, necessários ao seu desenvolvimento, totalizando os serviços no valor de R\$720.000,00(setecentos e vinte mil reais), do Loteamento Lorena Village, constante do R.4-23.194 de 24.11.2009, no prazo de 48(quarenta e oito) meses. O Oficial, <i>[Assinatura]</i>, AMAURY RIBEIRO LEITE</p> <p>Av.2-32.733 - Lorena, 25 de maio de 2.015. Conforme Instrumento Particular de recebimento definitivo de obras e liberação de lotes hipotecados, datado desta cidade de Lorena-SP, aos 28 de abril de 2.015, firmado pela Prefeitura Municipal de Lorena-SP, através do Prefeito Municipal Fabio Marcondes e pelo Engenheiro Marcos Aurélio Souza Anjos-CREA/SP 5060361110 e requerimento de 11 de maio de 2.015, firmado pela Inspecoria Salesiana de São</p>		
Continua no Verso		

32.733

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Lorena - SP
119792 AA 0157954 1225
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/GJZKX-SYDN2-JAG5G-VJCV8>



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

CNM: 119792.2.0032733-45

Matrícula nº **32.733** Ficha **01** verso Registro Geral - Livro nº 2

Paulo, qualificada nesta matrícula, representada pelo Diretor/ecônomo inspetorial Padre Justo Ernesto Piccinini, brasileiro, solteiro, sacerdote-salesiano, RG 765.592 e CPF/MF 049.554.838-36, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA-SP**, tendo recebido as obras do Loteamento Residencial Lorena Village, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.1 desta matrícula, cancelamento esse que ora se faz. (Protocolo 109.233 de 14.05.2015) O Escrevente Autorizado, *Valdir Estevam Gonçalves*, Sizenando Velloso da Silva.

AV.3-32.733 - Lorena, 30 de agosto de 2.018. Prenotação: 118.530 de 22.08.2018. **CÓDIGO MUNICIPAL**. Conforme Certidão de Valor Venal nº 32618/2018 - Via Web, expedida pela Prefeitura Municipal de Lorena e requerimento em Escritura Pública de venda e compra de 16 de agosto de 2.018, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta comarca de Lorena-SP, Livro 386, pagina 393/396, lavrada pela Tabeliã Substituta Elaine da Silva Corrêa, o imóvel objeto da presente matrícula, atualmente está cadastrado na Prefeitura Municipal de Lorena-SP, sob o código municipal nº **0004.0207.00.0028.00**. O Escrevente Autorizado *Valdir Estevam Gonçalves* Valdir Estevam Gonçalves.

R.4-32.733 - Lorena, 30 de agosto de 2.018. Prenotação: 118.530 de 22.08.2018. **VENDA E COMPRA. TRANSMITENTE:-** INSPETORIA SALESIANA DE SÃO PAULO, qualificada nesta matrícula. **ADQUIRENTE:-** RAPHAEL BASTOS MIRANDA DE SOUZA, brasileiro, analista de informações, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) com registro sob nº 04035177269 - DETRAN/SP, válida até 02.12.2021, onde consta o RG nº 44924933 SSP/SP, CPF/MF 339.639.818-14, casado em data de 19.11.2015 sob o regime da comunhão parcial de bens com AMANDA MORENO DE OLIVEIRA BATOS, brasileira, do lar, CI/RG 35.721.134-0-SSP/SP, CPF/MF 388.045.978-95, domiciliados na Rua Tenente Argemiro Pereira Marcondes nº 4308, Casa 02, Vila Nunes, nesta cidade de Lorena-SP. **TÍTULO:-** VENDA E COMPRA. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública de venda e compra de 16 de agosto de 2.018, do 1º Tabelião de Notas desta cidade de Lorena-SP (livro 386, fl. 393/396), lavrada pela Tabeliã Substituta Elaine da Silva Corrêa. **VALOR:-** R \$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) correspondentes ao valor da aquisição da totalidade do imóvel desta matrícula. Consta da escritura, que a mesma, foi outorgada em cumprimento a compromisso de compra e venda de 30.05.2018. Valor Venal:- R\$39.342,60. Consta da escritura que pela vendedora foi apresentado a Certidão Positiva com efeitos de negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle n. 8F48.B065.612E.90E7, expedida aos 19.07.2018, com validade até 19.11.2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. O Escrevente Autorizado, *Valdir Estevam Gonçalves* Valdir Estevam Gonçalves.

AV.5-32.733 - Lorena, 30 de agosto de 2.018. Prenotação 118.287 de 26.07.2018. **NOVA APRESENTAÇÃO-ERRO EVIDENTE**. Conforme Escritura pública de venda e compra de 16 de agosto de 2.018, do 1º Tabelião de Notas desta cidade de Lorena-SP (livro 386, fl.

Observações: **Continua na Ficha nº 02**



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: registroimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRICULA

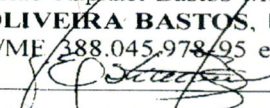
FICHA

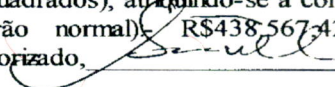
32.733

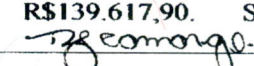
2

CNM: 119792.2.0032733-45

Lorena, 30 de agosto de 2018.

393/396). lavrada pela Tabelião Substituta Elaine da Silva Corrêa, constante do R.4, novamente apresentada, na realidade o nome correto da esposa do adquirente Raphael Bastos Miranda de Souza, constante do referido registro é **AMANDA MORENO DE OLIVEIRA BASTOS**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG 35.721.134-0-SSP/SP e inscrita no CPF/ME 388.045.978-95 e não como ficou constando do mesmo por erro evidente. O Escrevente Autorizado  Valdir Estevam Gonçalves.

Av.6-32.733 - Lorena, 13 de abril de 2.022. Prenotação nº 130.921 de 12.04.2022. **EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO**. Conforme Decreto Municipal n. 7.066 de 05.04.2017, Habite-se Residencial(protocolo n. 9238/2021), expedido aos 09 de março de 2.022, pela Prefeitura Municipal desta cidade, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (afeição 60.017.48836/64-001), aos 11 de abril de 2.022 e requerimento de 12 de abril de 2.022, firmado por Raphael Bastos Miranda de Souza, qualificado no R.4, existe no terreno desta matrícula, o **PRÉDIO RESIDENCIAL, SOB Nº 173(CENTO E SETENTA E TRÊS)**, com frente para a Rua Dona Zizinha Albano, antiga Rua 01, do loteamento Lorena Village, com área construída de 217,98m² (duzentos e dezessete vírgula noventa e oito metros quadrados), atribuindo-se a construção o valor de R \$800.000,00(oitocentos mil reais). Sinduscon(padão normal) R\$438.567,42. Selo digital nº. 119792331000000093248228. O Escrevente Autorizado,  Sizenando Velloso da Silva.

R.7-32.733 - Lorena, 06 de julho de 2022. Prenotação nº 131.677 de 29/06/2022. **VENDA E COMPRA**. Conforme Instrumento particular com eficácia de Escritura Pública e alienação fiduciária de imóvel em garantia Nº 0010317405, datado de São Paulo/SP, aos 22 de junho de 2022, assinado pelas partes e duas testemunhas, na forma das Leis nº 4.380/64 e 5.049/1966, RAPHAEL BASTOS MIRANDA DE SOUZA e sua cônjuge AMANDA MORENO DE OLIVEIRA BASTOS, qualificados no R.4 e Av.5 **VENDERAM a totalidade do imóvel objeto desta matrícula a JULIANA MACHADO GIORDANI DARRIGO**, filha de Lucia Helena Machado Giordani e Moacyr L. Giordani Filho, brasileira, administradora, portadora da CI/RG nº 29135168 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 268.780.558-06, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 15/01/2005, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **DYONISIO DARRIGO JUNIOR**, filho de Maria Auxiliadora Nogueira Lorena Darrigo e de Dyonisio Darrigo, brasileiro, autônomo, portador da CI/RG nº 35082523 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 279.259.468-30, residentes e domiciliados na Rua Nove de Julho, nº 65, Centro, nesta cidade de Lorena/SP, pelo valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais), sendo R\$442.984,66 com recursos próprios, R\$0,00 com recursos do FGTS; R\$357.015,34 com financiamento do Banco Santander (Brasil) S.A., acrescido de despesa acessória com o financiamento - Avaliação de Garantia R\$0,00 e dos custos cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI de R\$40.000,00 perfazendo o valor total do financiamento R\$397.015,34. Valor Veral R\$139.617,90. Selo Digital nº119792321000000098825221. A Escrevente Autorizada,  Bruna Aparecida Lemos Camargo.

R.8-32.733 - Lorena, 06 de julho de 2022. Prenotação nº 131.677 de 29/06/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**. Conforme Instrumento particular com eficácia de Escritura Pública e alienação fiduciária de imóvel em garantia Nº 0010317405, datado de São Paulo/SP, aos 22 de junho de 2022, assinado pelas partes e duas testemunhas, na forma das Leis nº 4.380/64 e 5.049/1966, **JULIANA MACHADO GIORDANI DARRIGO** e seu cônjuge **DYONISIO DARRIGO JUNIOR**, qualificados no R.7, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, inscrita no CNPJ/MF: 90.400.888/0001-42, para garantia de dívida no valor de R\$397.015,34 (trezentos e noventa e

"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

32.733

FICHA

2

VERSO

CNM: 119792.2.0032733-45

sete mil, quinze reais e trinta e quatro centavos), pagável em 420 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização SAC, com juros sem bonificação às taxas efetiva de juros anual: 11,4900% e efetiva de 0,9105% - taxa nominal de juros anual: 10,9259% e taxa nominal de juros mensal: 0,9105% e Taxa juros bonificada às taxas anuais efetiva de 9,4900% e efetiva de 0,7584% - taxa nominal de juros anual: 9,1006% e taxa nominal de juros mensal de 0,7584%, sendo o valor da parcela mensal (amortização R\$945,27 e juros R\$3.010,91) de R\$3.956,18; acrescida do prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente de R\$158,43, do prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel de R\$40,00, e da tarifa de Serviço Administrativo-TSA de R\$ 25,00, perfazendo o encargo mensal de R\$4.179,61, vencendo-se a primeira parcela em 22/07/2022 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 hipótese de público leilão R \$800.000,00. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias. Selo Digital nº11979232100000009882722X. A Escrevente Autorizada, Bruna Aparecida Lemos Camargo, Bruna

Av.9-32.733 - Lorena, 17 de março de 2026. Prenotação nº 143.690 de 10/12/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de São Paulo/SP, aos 05 de março de 2026, firmado pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, acompanhado das Certidões de Constituição em mora datadas de 16 de janeiro de 2.026, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado do Instrumento Particular de notificação do devedor fiduciante DYONISIO DARRIGO JUNIOR e sua cônjuge JULIANA MACHADO GIORDANI DARRIGO, já qualificados nesta matrícula, fica efetuada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** (§ 7º do art. 26 da Lei 9.514/97) do imóvel desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ N° 90.400.888/0001-42, face o vencido débito, constante da dívida em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R.8, não paga e não purgada a mora pelos referidos devedores fiduciante, consolidação essa no valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Verbal R\$ 215.892,63. Selo digital nº. 1197923310000000194065266. A Escrevente Autorizada, Ana Julia Ferreira Gonçalves, Ana Julia Ferreira Gonçalves.



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

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 32733 - CNM119792.2.0032733-45, 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 apresenta 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 março de 2026. Certidão expedida às 11:49:36. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

Ana Julia Ferreira Gonçalves
ESCREVENTE AUTORIZADA

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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 143690

Controle:



144506

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1197923C3000000019406326Q

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Lorena - SP

119792 AA 0157956 1225
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador-onr.org.br/validar/GJZKX-SYDN2-JAG5G-VJCV8>.



Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GJZKX-SYDN2-JAG5G-VJCV8

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/GJZKX-SYDN2-JAG5G-VJCV8>

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

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