Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº 22.843 **FICHA Nº 001**

São Joaquim da Barra, 04 de janeiro de 2.013.

IMÓVEL: Três casas de moradas, situadas nesta cidade, construídas de tijolos e cobertas de telhas, com várias dependências, instalações de água, luz e esgoto, uma marcada sob nº 473 - fundos-casa 1 da rua Acre, outra marcada sob nº 473 - fundos casa-2, também da rua Acre e outra com o nº 137, atual nº 783 da rua São Paulo e o respectivo terreno foreiro que mede 29,40 metros de frente para a rua São Paulo; daí vira à esquerda em linha reta medindo 26,10 metros; daí vira à direita em linha reta medindo 15,10 metros, confrontando com o imóvel nº 801 da rua São Paulo (anteriormente Maria José Tavares de Souza); daí vira à esquerda em linha reta medindo 18,10 metros; daí vira a direita em linha obliqua medindo 11,80 metros, confrontando com o imóvel nº 817 da rua São Paulo (anteriormente José Rafael Ceschini); daí vira a esquerda em linha obliqua medindo 26,10 metros, confrontando com o imóvel nº 782 da rua Minas Gerais (anteriormente Armanda Martins de Queiroz Silva), e o imóvel nº 772 da rua Minas Gerais (anteriormente Espólio de Millerand Badran); daí vira à esquerda em linha reta medindo 13,40 metros, confrontando com o imóvel nº 439 da rua Acre (anteriormente Sebastião Procópio de Oliveira); daí vira à esquerda em linha reta medindo 20,20 metros, confrontando com o imóvel nº 449 da rua Acre (anteriormente Guido Pássaro), e o imóvel nº 459 da rua Acre (anteriormente Esmeraldo Frugeri); daí vira à direita em linha reta medindo 4,90 metros, confrontando ainda com o imóvel nº 459 da rua Acre (anteriormente Esmeraldo Frugeri); daí vira à esquerda em linha reta medindo 10,15 metros, confrontando com o imóvel nº 469 da rua Acre (anteriormente Gilberto Reinaldo); daí vira a esquerda em linha reta medindo 2,20 metros; daí vira a direita em linha reta medindo 9,10 metros; dai vira a direita em linha reta, medindo 22,20 metros, confrontando com a parte "B" propriedade de Rogério Moinhos e sua esposa Fabiana Francischini Moinhos; daí vira finalmente à esquerda em linha reta fazendo frente para a rua Acre, até o ponto inicial desta descrição e medindo 28,70 metros, encerrando uma área de 1.770,97 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: **ROGÉRIO MOINHOS**, empresário, portador do RG. 16.116.720-SSP-SP, e do CPF. 064.839.758/05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **Fabiana Francischini Moinhos**, empresária, portadora do RG. 29.202.650-X-SSP-SP, e do CPF. 224.052.318/24, ambos brasileiros, residentes e domiciliado nesta cidade, na rua Piaui, nº 1.398.

REGISTRO ANTERIOR: R-4 e 5 Matrícula nº 14.207, de 30/07/2012.

Eu, Sérgio Augusto Teixeira, Oficial Designado, digitei, conferi e assino.----------

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

R-1-22.843 – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 20 de setembro de 2013 - (prenotação nº 79.157 de 17/09/2013).

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 734-0782.003.00000307-4, emitida nesta cidade, em 11/09/2013, tendo como emitente **R. MOINHOS - ME.**, inscrita no CNPJ. 71.643.118/0001-86, com sede nesta cidade, na Rua XV de Novembro nº 1.366 - Centro, os proprietários **ROGÉRIO MOINHOS** e sua esposa **FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS**, já qualificados, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **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$600.000,00, à ser paga em 06/09/2014, à taxa de 0,94% a.m., encargos incidentes: IOF e Taxa de Contratação, e demais condições constantes da via da cédula arquivada neste Oficial. Praça de Pagamento: São Joaquim da Barra/SP. ***Cadastro Municipal: 45.47.010.00.*** Eu, Áureo Cleber Sarri, Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, subscrevo.----

---

AV-2-22.843 – DEMOLIÇÃO.

Em 10 de dezembro de 2014 - (prenotação nº 81.318 de 02/12/2014).

Pelo requerimento datado de 01/12/2014 e conforme certidão nº 1.308/2014, de 07/10/2014, com firmas reconhecidas, fornecida pela Prefeitura Municipal local, consta que as casas de morada situada na rua Acre nº473-fundos casa 01 e rua Acre nº473-fundos casa 02 com uma área de 89,09 metros quadrados, e a situada na rua São Paulo nº783 (antigo nº137) com uma área de 94,47 metros quadrados, que possuíam no total uma área de 183,56 metros quadrados de construção, foram ***demolidas***, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 274062014-88888069, expedida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 28/11/2014, válida até 27/05/2015. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.----------

---

AV-3-22.843- CONSTRUÇÃO.

Em 09 de Novembro de 2015 - (prenotação nº83.065 de 27/10/2015).

Pelo requerimento datado de 07/10/2015, e conforme certidão nº 1.166/2015, de 26/08/2015, e habite-se nº116/2015, de 12/08/2015, com firmas reconhecidas, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, consta a ***construção*** de um prédio próprio para comércio, construído de tijolos e coberto de telhas, contendo diversos cômodos e dependências, instalações completas de água, luz e esgotos, com uma área de ***580,46 metros quadrados de construção***, o qual recebeu o ***nº791***

(CONTINUA NA FICHA Nº002).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

da Rua São Paulo, estando avaliado no corrente exercício para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Predial Urbano em R$241.738,37, sendo que o requerente avalia a construção acima em R$246.852,03, tendo sido apresentada e arquivada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002842015-88888210, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 07/10/2015, válida até 04/04/2016. (Custo da construção de acordo com o índice Sinduscon: R$816.515,66). Eu, Henrique Junqueira Pereira Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.----------

AV-4-22.843 – CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 23 de março de 2016 – (prenotação nº 83.872 de 22/03/2016).

Fica ***cancelada a alienação fiduciária*** objeto do ***R-1-22.843***, em virtude da autorização dada pela credora: Caixa Econômica Federal, conforme Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, datado de 22/03/2016. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.----------

R-5-22.843 – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de abril de 2016 – (prenotação nº 83.908 de 30/03/2016).

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 003333083000000003220, emitida nesta cidade, em 29/03/2016, tendo como emitente **FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS – EPP**, inscrita no CNPJ. 09.460.612/0001-31, com sede nesta cidade, na Rua Piauí nº 1.398, **ROGÉRIO MOINHOS** e sua esposa **FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ. 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia; em garantia de dívida no valor de **R$733.000,00**, a ser paga em 48 meses, com taxa de juros (efetiva) de: 2,2000% ao mês, e 29,84% ao ano, sendo que a primeira prestação no valor de R$26.755,55, vencerá no dia 29/04/2016, além de reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multas e outras condições. Praça de Pagamento: São Joaquim da Barra/SP. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.----------

AV-6-22.843 – OFÍCIO JUDICIAL.

Em 13 de novembro de 2018 – (Prenotação nº88.911 de 06/11/2018).

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Conforme Ofício Judicial datado de 05/11/2018, expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro de Orlândia/SP, extraído dos autos da Ação de Práticas Abusivas, processo nº1002624-30.2018.8.26.0404, no qual figura como Requerente: FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS e outro; e como Requerido: BANCO SANTANDER DO BRASIL S.A., todos já qualificados; e, nos termo do artigo 167, inciso II, item 12, da Lei nº6.015/73, e item 11, alínea "b", "12", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; procedo à presente averbação para constar que, por ordem judicial, foi determinado o seguinte: ***"que se obste de realizar qualquer ato que resulte em alienação ou consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, com relação à cédula de crédito bancário nº00333308300000003220, sob pena de multa no valor de R$10.000,00 por ato praticado"***. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, conferi e assino.----------

AV-7-22.843 – INDISPONIBILIDADE.

Em 19 de agosto de 2021 - (Prenotação nº94.063 de 10/08/2021).

Pela Ordem de Indisponibilidade emitida às 09:23:33h, datada de 09/08/2021, recepcionada em meio eletrônico no site www.indisponibilidade.org.br, **protocolo nº202108.0909.01755871-IA-750**, Processo nº10021556220188260572, expedida pelo Meritíssimo Juiz de Direito do 1º Ofício Judicial de São Joaquim da Barra/SP, consta que foi decretada a ***indisponibilidade*** dos bens/direitos de: R. MOINHOS EIRELI - ME (SHOPPING DO PISO) - CPF/CNPJ nº71.643.118/0001-86; ROGERIO MOINHOS - CPF/CNPJ nº064.839.758-05; e de FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS - CPF/CNPJ nº224.052.318-24. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E1000000005503121F*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-8-22.843 – LEVANTAMENTO - OFÍCIO.

Em 21 de dezembro de 2021 - (Prenotação nº95.037 de 13/12/2021).

Pelo MANDADO DE LEVANTAMENTO / CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO expedido aos 02/12/2021, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro de Orlândia/SP, Dr. Clovis Humberto Lourenco Junior, recepcionado através do Ofício datado de 02/12/2021, extraído dos autos do processo nº1002624-30.2018.8.26.0404, no qual figura como Requerente: FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS e outro, e como Requerido: BANCO SANTANDER DO BRASIL S.A., procedo à presente averbação para constar que, em vista da ação ter sido julgada improcedente, fica ***cancelada a AV-6-22.843***. *Código do Selo Digital - TJ/SP:*

CONTINUA NA FICHA Nº003

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Livro n.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA Nº22.843 — FICHA Nº003

1207093E1000000006160021A. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-9-22.843 – INDISPONIBILIDADE.

Em 04 de fevereiro de 2022 - (Prenotação nº95.292 de 01/02/2022).

Pela Ordem de Indisponibilidade emitida às 18:26:46h, datada de 27/01/2022, recepcionada em meio eletrônico no site www.indisponibilidade.org.br, **protocolo nº202201.2718.01985644-IA-031**, Processo nº10013146720188260572, expedida pelo Meritíssimo Juiz de Direito do 1º Ofício Judicial de São Joaquim da Barra/SP, consta que foi decretada a ***indisponibilidade*** dos bens/direitos de: FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS - EPP (CONQUISTA DA CONSTRUÇÃO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO) - CPF/CNPJ nº09.460.612/0001-31; FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS - CPF/CNPJ nº224.052.318-24; e de ROGERIO MOINHOS - CPF/CNPJ nº064.839.758-05. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E1000000006361224*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-10-22.843 - CESSÃO DE CRÉDITOS.

Em 20 de julho de 2022 - (prenotação nº 96.219 de 05/07/2022).

Pelo Termo de Cessão datado de 27/01/2022, assinado pelas partes e pelas testemunhas, aditado e retificado em 23/02/2022, o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificado, ***cedeu*** pelo valor de R$1.095.681,29 (um milhão, noventa e cinco mil, seiscentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o crédito relativo a todos os direitos oriundos da cédula de crédito bancário cuja alienação fiduciária encontra-se registrada sob o nº **5**, nesta matrícula, que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais encargos, bem como as garantias existentes, à **STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrita no CNPJ. 44.076.714/0001-59, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Gilberto Sabino nº 215, andar 4, Jardim Pinheiros. Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000072074220. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino. ----------

AV-11-22.843 - RETIFICAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.

Em 23 de janeiro de 2023 - (Prenotação nº96.514 de 19/08/2022).

Nos termos do item 120.7 e 62, do Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; juntado o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, emitida junto ao site da Secretaria da Receita Federal do Brasil, e o

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, datado de 24/11/2021; procedo à presente averbação para constar que o nome empresarial correto é: ***"STRATEGI SINGLE NAME NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS"***. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000079710 23F*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-12-22.843 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 23 de janeiro de 2023 - (Prenotação nº96.514 de 19/08/2022).

Pelo requerimento datado de 09/01/2023, 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" e do Laudêmio, procedo à presente averbação para constar que fica ***consolidada a propriedade*** do imóvel objeto desta matrícula imobiliária em favor do(a) Credor(a)/Fiduciário(a): **STRATEGI SINGLE NAME NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificado(a), pelo valor de R$1.095.681,29, 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 nº9.514/1.997. Fundamento Legal: artigo 26, §7º, da Lei nº9.514/97. Valor venal municipal: R$581.447,28. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000079714237*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-13-22.843 - LEILÕES NEGATIVOS.

Em 24 de março de 2023 - (Prenotação nº97.645 de 16/03/2023).

Pelo requerimento datado de 07/03/2023, nos termos do item 254, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ/SP; juntados os Autos Negativos do 1º e do 2º Leilão, datados, respectivamente, de 22/02/2023 e 23/02/2023, e ainda, as publicações dos anúncios dos respectivos leilões, datadas de 09/02/2023, 10/02/2023 e 11/02/2023; faço a presente averbação para constar que o(a) **STRATEGI SINGLE NAME NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificado(a), procedeu à ***realização dos leilões públicos*** disciplinados no Art. 27 da Lei Federal nº9.514/1997, sendo que o primeiro ocorreu aos 22/02/2023, e o segundo aos 23/02/2023, ambos realizados através do portal Megaleilões - Gestor Judicial (www.megaleiloes.com.br), conduzidos pelo Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira - matrícula JUCESP nº844, ***sem oferta de lances***. Em consequência, fica **encerrado** o regime jurídico da Lei Federal nº9.514/1997, podendo o(a) proprietário(a) dispor livremente do

CONTINUA NA FICHA Nº004

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº22.843 FICHA Nº004

imóvel. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000082545238*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.----------

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 22/05/2025 15:47:42 - VALOR: R$ 22,26