



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75RU6-T59Z3-CUFVN-MBD2U>

CNM: 120055.2.0037552-55

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

37.552

FICHA

01

(LOTEAMENTO "JARDIM STRACINI")

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, residencial, denominado **Lote 13**, da **quadra F**, situado no loteamento denominado "**Jardim Stracini**", no Município e Comarca de Taquaritinga/SP, com frente para a Rua Projetada "C", medindo 8,09 metros, do lado direito 20,00 metros confrontando com o Lote "14"; do lado esquerdo 20,00 metros confrontando com o Lote "12"; e nos fundos 8,09 metros confrontando com o Lote "36", **perfazendo uma área de 161,80 metros quadrados.-**

PROPRIETÁRIO: **ANDRÉ NARDINI SADER**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da Carteira de Identidade nº 35.162.234-2-SSP/SP e do CPF/MF nº 325.009.218-59, residente e domiciliado na Rua Ibó, nº 80, em Catanduva/SP.-

TÍTULO ANTERIOR: Matrícula nº 1.046, "R.18" de 29 de junho de 2012, e "R.22" de 14 de fevereiro de 2017. Taquaritinga/SP, 14 de fevereiro de 2017. - Prenotação nº 125.985, de 07/12/2016. -

O Oficial,

Marinho Dembinski Kern

"AV.01" - Em 14 de fevereiro de 2017. - (TRANSPORTE - RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS)

Procede-se a presente, a fim de consignar que, de conformidade com a Av.24 da Matrícula nº 1.046, o imóvel desta matrícula **está gravado com as seguintes restrições convencionais:** "(...) ficando ainda terminantemente proibido (a) o desmembramento do lote, mesmo para qualquer tipo de fusão ao terreno confrontante, e (b) sua destinação para qualquer fim que não seja o eminentemente residencial."- O Oficial, (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação nº 125.985, em 07/12/2016.-

"AV.02" - Em 12 de junho de 2018. - (CADASTRO MUNICIPAL)

Procede-se a presente, nos termos nos termos da Guia de ITBI, emitida pela Municipalidade, documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o imóvel objeto desta Matrícula possui os **Cadastro Municipal nº 29015 (01.001.0339.0131.001).** - O Oficial, (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação 131.190, de 30/05/2018. -

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75RU6-T59Z3-CUFVN-MBD2U>

CNM: 120055.2.0037552-55

MATRÍCULA

37.552

FICHA

01

VERSO

“R.03” - Em 12 de junho de 2018.. - (CONFERÊNCIA DE BENS)

Pelo Contrato Social, da sociedade limitada de propósito específico SPE, denominada “JARDIM STRACINI EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SPE LTDA.” subscrito em 22 de maio de 2017, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 18 de setembro de 2017, sob o nº 3523062011-5, juntamente com Requerimento, datado de 10 de maio de 2018, com firma reconhecida, Certidão Cadastral Simplificada expedida pela JUCESP, e guia de ITBI quitada, também registrada na matrícula mãe sob o nº “R.26” da Matrícula nº 1.046, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, o proprietário **ANDRE NARDINI SADER**, já qualificado, transmitiu, pela importância de R\$ 2.290,07 (dois mil, duzentos e noventa reais e sete centavos), a título de conferência de bens para integralização do capital social, à **JARDIM STRACINI EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade limitada, estabelecida na Avenida Benedito Zancaner, nº 3.859, Sala 01, Agudo Romão, em Catanduva/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.666.888/0001-15, o imóvel objeto desta Matrícula. - O Oficial, *[Assinatura]* (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação 131.190, de 30/05/2018. -

“R.04” - Em 04 de junho de 2019. - (HIPOTECA)

Por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, e Contrato por Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, ambos datados de 03 de maio de 2019, que fica digitalizado nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária **JARDIM STRACINI EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada, em garantia da dívida de R\$ 4.738.608,76 (quatro milhões, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e oito reais e setenta e seis centavos), deu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes números 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a construção de empreendimento imobiliário, no loteamento denominado “**JARDIM STRACINI**”, EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel desta matrícula, sendo que todos os 126 lotes dados em garantia foram estimados em R\$ 17.010.000,00 (dezessete milhões e dez mil reais). - **CONDIÇÕES: C.1. MODALIDADE:** Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; **C.3. ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/PMCMV. **C.4. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC). **C.6. PRAZO TOTAL EM: C.6.1. Construção/Legalização:** 2020-03-03 **C.6.2 Amortização:** 24 meses; **C.7. TAXA DE JUROS % (a.a.):** Nominal: 8,0000

Continua ficha 02



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75RU6-T59Z3-CUFVN-MBD2U>

CNM: 120055.2.0037552-55

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
37.552

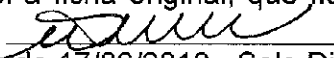
FICHA
02

Efetiva: 8,3000%. **CONSTRUTOR: MJM CONSTRUÇÃO E INCORPORADORA LTDA**, estabelecida na Avenida Benedito Zancaner, nº 3859, Jardim do Lago, em Catanduva/SP, inscrita no CNPJ sob nº 13.505.263/0001-02 e NIRE 35225181630; **FIADORES: MJM CONSTRUÇÃO E INCORPORADORA LTDA**, acima qualificada; e **ANDRÉ NARDINI SADER**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, portador da Carteira de Identidade nº 35.162.234-2-SSP/SP e do CPF/MF nº 325.009.218-59, residente e domiciliado à Rua Ibo, nº 80, Centro, em Catanduva/SP. **9. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS:** O devedor compromete-se a comprovar em até 90 (noventa) dias contados da assinatura deste contrato: a) Comercialização de 30% das unidades; ou 20% das unidades, com financiamento na caixa aos adquirentes PF; b) Para composição dos 100% dos recursos necessários para conclusão do empreendimento/obra sob gestão da CAIXA, apresentar o valor de R\$ 7.223.385,58 (sete milhões, duzentos e vinte e três mil, trezentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) através de repasse PF com financiamento na CAIXA e/ou obra executada e/ou aporte de recursos; **10. EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido nas condições suspensivas. Demais cláusulas e condições constantes do título. - O 1º Oficial Substituto, (a.a.) (Marinho Marimon Kern).- Prenotação nº 134.546, em 06/05/2019. - Selo Digital: 1200553910D00000013454619X. -

“AV.05” – Em 28 de junho de 2019. - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)

Procede-se a presente, nos termos do Requerimento, datado de 13 de junho de 2019, com firma reconhecida, documento este que fica digitalizado nesta Serventia Extrajudicial, a fim de ficar constando que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento da Hipoteca**, objeto do “R.04” desta Matrícula. - O 1ª Oficial Substituto, (a.a.) (Marinho Marimon Kern).- Prenotação nº 134.946, de 17/06/2019.- Selo Digital: 1200553910D00000013494619P.-

“AV.06” - Em 05 de julho de 2019. - (RESTAURAÇÃO)

Procede-se a presente, de ofício, para constar que esta ficha 2-frente foi restaurada, em razão de erro de impressão, permanecendo válido os atos averbação sob nºs “AV.04” e “AV.05”, descritos, cujo texto foi transcrito de maneira fiel à ficha original, que fica arquivada nesta Serventia. - A 2ª Oficiala Substituta,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 134.947, de 17/06/2019.- Selo Digital: 1200553910D00000013494719N.

Continua no verso



Valide aqui
este documento

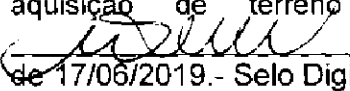
CNM: 120055.2.0037552-55

MATRÍCULA
37.552

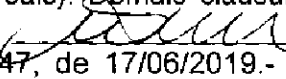
FICHA
02

VERSO

"R.07" – Em 05 de julho de 2019. - (VENDA E COMPRA)

Por Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado de 10 de junho de 2019, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária **JARDIM STRACINI EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada, vendeu à **ALINE ROBERTA GONÇALVES NOVAES**, brasileira, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, portadora da Carteira de Identidade nº 43.180.006-6-SSP/SP e do CPF/MF nº 348.906.638-35, e seu marido **MATHEUS AUGUSTO NOVAES**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da Carteira de Identidade nº 43.077.745-0-SSP/SP e do CPF/MF nº 327.099.068-56, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Benedito Galdino, nº 263, Jardim Santo Antonio, em Taquaritinga/SP, o imóvel objeto desta Matrícula, pela importância de R\$ 23.870,99 (vinte e três mil, oitocentos e setenta reais e noventa e nove centavos), pagos da seguinte forma: R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), com recursos próprios; R\$ 14.305,00 (quatorze mil, trezentos e cinco reais), com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 2.195,00 (dois mil, cento e noventa e cinco reais), com recursos do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), com recursos do financiamento adiante descrito, para fins de aquisição de terreno e construção. – A 2ª Oficiala Substituta,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 134.947, de 17/06/2019. - Selo Digital: 1200553910D0000013494719N.

"R.08" – Em 05 de julho de 2019. - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Contrato descrito no "R.07", os atuais proprietários **ALINE ROBERTA GONÇALVES NOVAES** e seu marido **MATHEUS AUGUSTO NOVAES**, já qualificado, em garantia da dívida de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais) que deverá ser paga em 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e consecutivas, vencendo a primeira parcela em 08 de julho de 2019, à taxa de juros nominal contratada de 5,5000% ao ano, e efetiva contratada de 5,6407% ao ano, com encargo mensal total de R\$ 644,66 (seiscentos e quarenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), alienaram em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes números 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel do imóvel desta Matrícula, com todas as suas benfeitorias. Imóvel este avaliado em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Demais cláusulas e condições constantes do título. – A 2ª Oficiala Substituta,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 134.947, de 17/06/2019. - Selo Digital: 1200553910D0000013494719N.

Continua

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75RU6-T59Z3-CUFVN-MBD2U>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75RU6-T59Z3-CUFVN-MBD2U>

CNM: 120055.2.0037552-55

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

37.552

FICHA

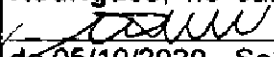
03

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Maria Lenir Pinotti Anselmo - Oficiala Designada

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

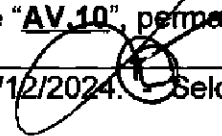
"AV.08" - Em 26 de novembro de 2020. - (DENOMINAÇÃO DE RUA)

Procede-se a presente, nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei nº 6.015/1973, e da Lei Municipal n.º 4.531/2018, cuja cópia se encontra arquivada nesta Serventia Extrajudicial, para constar que a via pública pela qual o imóvel desta Matrícula faz frente passou a denominar-se **Rua Aparecido Donizete Rodrigues**, no Jardim Stracini, em Taquaritinga/SP. - A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 140.085, de 05/10/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000140085200.-

"AV.09" - Em 26 de novembro de 2020. - (CONSTRUÇÃO)

Procede-se a presente nos termos do Requerimento datado de 05 de outubro de 2020, com firma reconhecida, Habite-se nº 049-41/2020, Alvará nº 447-41/2018, Certidão Negativa de Débito Previdenciário, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que foi construído no imóvel objeto desta matrícula **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com área total construída de **51,90 m²** (cinquenta e um metros e noventa centímetros quadrados), tendo tomado o número **124**, da **Aparecido Donizete Rodrigues**, Jardim Stracini, em Taquaritinga/SP. O valor despendido na referida construção, conforme declaração, foi de **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais).- A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 140.085, de 05/10/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000140085200.-

"AV.11" - Em 05 de maio de 2025. - (RETIFICAÇÃO NÚMERO DE ATOS)

Procede-se a presente de ofício, para corrigindo erro de lançamento constar que a sequência correta dos atos constantes desta matrícula são: **"AV.01"**, **"AV.02"**, **"R.03"**, **"R.04"**, **"AV.05"**, **"AV.06"**, **"R.07"**, **"R.08"**, **"AV.09"** e **"AV.10"**, permanecendo inalterados os conteúdos dos atos inscritos. - O Oficial,  (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 156.610, de 05/12/2024.- Selo Digital: 1200553E10A00000303176257.-

"AV.12" - Em 05 de Maio de 2025. - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)

Procede-se a presente nos termos do Requerimento de Consolidação, datado de 25 de abril de 2025, juntamente com guia de ITBI quitada, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciantes **ALINE ROBERTA GONÇALVES NOVAES** e seu marido **MATHEUS AUGUSTO NOVAES**, já qualificados, sem que houvesse purgação da dívida descrita no **"R.08"**, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta Matrícula, em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da consolidação corresponde a **R\$ 141.144,36** (cento e quarenta um mil, cento e quarenta e quatro reais e trinta e seis centavos). - A

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75RU6-T59Z3-CUFVN-MBD2U>

CNM:120055.2.0037552-55

MATRÍCULA

37.552

FICHA

3

VERSO

Oficial, (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 156.610, de 05/12/2024. Selo Digital: 1200553310A0000030317725R. -

CERTIDÃO - Pedido: 156610	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 6, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº 37552, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais e pessoais além do que nela contém até a data de 02/05/2025 (NUMERO), foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, de 02 de março de 2011, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. <u>Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.</u>	Emolumentos 42,22 Estado 12,00 Sec. Fazenda 8,21 Registro Civil 2,22 Trib. Justiça 2,90 Ministério Público 2,03 Imp. Municipal 1,27 TOTAL 70,85
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	LEONARDO HENRIQUE COGO ESCREVENTE
Taquaritinga, 05 de maio de 2025	



SELO DIGITAL

1200553C30A0000030317525B

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>