



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

10.290

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 6 de maio de 2014

IMÓVEL: O APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 101 (CENTO E UM), DO TIPO "02", LOCALIZADO NO SEGUNDO PAVIMENTO, DO BLOCO 03 – EDIFÍCIO PITANGUEIRA, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLUB HOUSE JAGUARIÚNA", SITUADO NA RUA MACIEIRA, Nº 225 (DUZENTOS E VINTE E CINCO), edificado no terreno constituído pelos lotes nºs. 09 (nove), 10 (dez), 02 (dois) e 03 (três) da quadra "05" (cinco), do bairro Roseira, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., contendo: três dormitórios, sala, terraço, cozinha, banheiro e área de serviços, com área útil de 56,31 m²; área de uso comum de 9,5178 m², área total de 65,8278 m²; cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 76,55347 m², tendo direito ao uso de uma vaga descoberta no estacionamento coletivo, identificada pelo nº 44 (quarenta e quatro), destinada à guarda de apenas um veículo. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 05.0005.0972.

PROPRIETÁRIA: MINT, INC INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.555.069/0001-06, com sede na cidade de Barueri-SP., na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 1.119, sala 1.901, bairro Tamboré.

REGISTRO ANTERIOR: R.10-4.074 (especificação de condomínio), deste Livro, datado de 06/05/2014.

Ref. Protocolo nº 19.403, de 16/04/2014.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna, 06 de maio de 2014.

TRASLADAÇÃO DE ÔNUS: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando o seguinte: 1º) **que conforme R.05-4.074**, fichas 04vº/05vº, deste livro, datado de 28/12/2012, nos termos do instrumento particular de financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e outras avenças, nº 0047/2012, datado de 30/11/2012, com efeitos de escritura pública, nos termos do artigo 38, da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, assinado e com as firmas reconhecidas, firmado dentro das normas do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, conforme disposto na Lei nº 9.514/97, na cidade de São Paulo-SP., em 04 (quatro) vias, a empresa MINT, INC INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., atrás identificada, na forma representada, deu a totalidade das frações ideais do terreno objeto da matrícula 4.074, desta unidade, que correspondem às unidades integrantes do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZH58W-AV777-M4WBK-9PMK3>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

10.290

FICHA

01

VERSO

CLUB HOUSE JAGUARIÚNA, a saber: os apartamentos 11, 12, 13 e 14, localizados no térreo ou primeiro pavimento; 101, 102, 103, e 104, localizados no segundo pavimento; 201, 202, 203 e 204, localizados no terceiro pavimento; e, 301, 302, 303 e 304, localizados no quarto pavimento, dos 05 (cinco) blocos residenciais, designados: Bloco 01 – Edifício Amoreira, Bloco 02 – Edifício Laranjeira, Bloco 03 – Edifício Pitangueira, Bloco 04 – Edifício Mangueira, e Bloco 05 – Edifício Jaboticabeira, com quatro pavimentos, totalizando 16 apartamentos por bloco, e as respectivas vagas de garagem, em hipoteca de primeiro e único grau, à **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, para garantia do financiamento no valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), a ser liberado em 10 (dez) parcelas, conforme previsto no contrato, destinado ao pagamento da edificação do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLUB HOUSE JAGUARIÚNA**. O financiamento tem como data do término da carência e de vencimento da dívida: 30/12/2013; taxa de juros de 12,00% nominal ao ano e 12,68% efetiva ao ano; e data para pagamento mensal da atualização monetária e dos juros: todo dia 30 (trinta) de cada mês, durante a vigência do instrumento, até a liquidação total da dívida. O prazo para a conclusão do empreendimento é de 09 (nove) meses. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, durante o período de construção e carência, mediante aplicação da Taxa Referencial - "TR". Sobre o crédito concedido incidirão os seguintes encargos: a) Taxa de Estruturação da Operação, estipulada em R\$ 157.500,00, equivalente ao percentual de 4,50% do valor total do financiamento, a ser liberada na data de assinatura do instrumento, devendo ser liquidado nos mesmos termos e condições aplicáveis aos valores financiados pelo instrumento, devida em virtude de prestação de serviço de estruturação da operação de financiamento, a ser debitada, uma única vez, da primeira parcela. O valor da TEO não integra a taxa de juros e considerando que a assinatura do instrumento configura o serviço prestado pela credora em nenhuma hipótese a TEO será reembolsada pela credora, com o que concorda a devedora; b) mensalmente, a atualização monetária e os juros incidentes sobre o saldo devedor, apurados todo dia 30 (trinta) de cada mês, durante a vigência do instrumento, até a liquidação total da dívida; e, c) sobre a primeira parcela a ser liberada, incidirão juros e atualização monetária "pro rata die", calculados conforme consta do instrumento, incidentes desde a data da liberação até o dia indicado para pagamento da parcela mensal, passando desta data em diante a incorrer,

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZH58W-AV777-M4WBK-9PMK3>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

10.290

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

mensalmente, nos débitos previstos todo o dia 30, até liquidação total da dívida. O valor do imóvel objeto da matrícula nº 4.074, para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil é de R\$ 11.973.475,40 (onze milhões, novecentos e setenta e três mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos), correspondendo ao terreno e as edificações, ressalvado à credora o direito de mandar proceder, a qualquer tempo, nova avaliação do imóvel hipotecado. Foi eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo-Capital, para que venham a serem dirimidas quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato. Consta do instrumento as demais cláusulas e condições; e 2º) **que conforme AV.06-4.074**, fichas 05vº/06, datado de 28/12/2012, nos termos do mesmo instrumento particular que deu origem ao R.05-4.074, atrás mencionado, a empresa MINT, INC. INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., atrás identificada, em garantia do pagamento da dívida a que alude o R.05-4.074, **cedeu fiduciariamente à BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, atrás identificada, todos os direitos creditórios resultantes da venda do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLUB HOUSE JAGUARIÚNA e/ou de qualquer uma de suas unidades, regendo-se pelas disposições contidas no artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02-Jaguariúna, 27 de Novembro de 2014. Ref. Prot. nº 21.404, de 12/11/2014. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA E CESSÃO:** Nos termos do requerimento datado de 17/07/2014, assinado pelas representantes da credora BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com as firmas reconhecidas, procede-se a presente averbação, para ficar constando o **cancelamento da hipoteca a que se refere o R.05-4.074**, e a **cessão fiduciária de direitos creditórios a que se refere a AV.06-4.074**, ambos deste livro, trasladados para a **AV.01 retro e supra**, relativamente ao apartamento nº 101 (cento e um), do tipo "02", localizado no segundo pavimento do Bloco 03 (três) - Edifício Pitangueira, do Condomínio Residencial Club House Jaguariúna. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.03 -Jaguariúna, 27 de Novembro de 2014. Ref. Prot. nº 21.403, de 12/11/2014. **COMPRA E VENDA:** Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZH58W-AV777-M4WBK-9PMK3>



Valide aqui
este documento

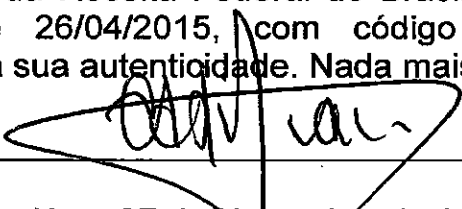
MATRÍCULA

10.290

FICHA

02

VERSO

de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual – FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV – SFH com utilização do FGTS dos devedores, nº 8.4444.0752332-5, datado de 03/11/2014, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado em 04 (quatro) vias, a empresa MINT, INC INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., atrás identificada, pelo preço de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, a Sra. **ROSELI LOPES DE OLIVEIRA**, brasileira, maior, operadora de produção, portadora da Carteira Nacional de Habilitação - CNH - registro nº 04836916882, emitida pelo Detran-SP, em 01/02/2011, onde consta ser portadora da CI-RG nº 39.294.631-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 364.483.968-96 e seu marido **EMERSON ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, maior, motorista, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH - registro nº 05282011518, emitida pelo Detran-SP, em 10/08/2012, onde consta ser portador da CI-RG nº 40.294.286-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 358.651.558-81, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Pitangueira, nº 224, nesta cidade. O preço de compra e venda é composto pela integralização dos valores abaixo: recursos próprios: R\$ 24.454,10 (vinte e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e dez centavos); recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 9.952,13 (nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e treze centavos); financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 115.593,77 (cento e quinze mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos). **OBS:** Foi-nos apresentado, em nome da empresa vendedora, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 166742014-88888069, emitida via internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 22/05/2014, válida até 18/11/2014, confirmada sua autenticidade; e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida via internet, pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, às 11:52:49 horas do dia 28/10/2014, válida até 26/04/2015, com código de controle: 5A8F.18B5.BF45.566C, confirmada sua autenticidade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

R.04- Jaguariúna, 27 de Novembro de 2014. Ref. Prot. nº 21.403, de 12/11/2014.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Instrumento Particular mencionado no

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZH58W-AV777-M4WBK-9PMK3>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

10.290

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

R.03, a Sra. ROSELI LOPES DE OLIVEIRA e seu marido EMERSON ANTONIO DA SILVA, atrás qualificados, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 115.593,77 (cento e quinze mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos), contraída para pagamento de parte do preço de compra do imóvel objeto desta matrícula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, **alienam a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **em caráter fiduciário**, o imóvel retro matriculado, conforme Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o presente registro, tornando os devedores possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel. A dívida acima será paga em 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxa anual de juros (sem desconto): nominal de 7,16% e efetiva de 7,3997%; (com redutor de 0,5% FGTS): nominal 6,66% e efetiva de 6,8671%, taxa de juros contratada: nominal 6,6600 a.a. e efetiva: 6,8671% a.a., com encargo mensal inicial total de R\$ 1.007,26 (mil, sete reais e vinte e seis centavos), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 03/12/2014; sistema de amortização: SAC; Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. A atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo mesmo coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Para fins do leilão extrajudicial o imóvel retro matriculado foi avaliado em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a CAIXA o direito de reavaliar o imóvel. O foro de eleição é o da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto desta matrícula. Demais condições constantes do título. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 – Jaguariúna, 26 de Dezembro de 2025. Ref.Prot.nº65.214, de 21/08/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 12/12/2025, assinado digitalmente por Milton Fontana, Gerente de Centralizadora – CESAV – CN Suporte à Adimplência/FL da Caixa Econômica Federal, com o uso de certificado digital ICP Brasil, procede-se a presente averbação, com amparo no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, para ficar constando que a **propriedade do imóvel objeto da matrícula retro fica CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, atrás identificada, pelo valor de R\$ 198.337,00 (cento e noventa e oito mil e trezentos e trinta e sete

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZH58W-AV777-M4WBK-9PMK3>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA

10.290

03

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZH58W-AV777-M4WBK-9PMK3>

reais), uma vez que os devedores fiduciantes, Sra. ROSELI LOPES DE OLIVEIRA e seu marido EMERSON ANTONIO DA SILVA, atrás qualificados, foram intimados, através do anexo de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta serventia, ele no dia 02/10/2025, e ela no dia 30/10/2025, deixando ambos transcorrer o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora. Acompanha o requerimento a guia nº 1235 do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no valor de R\$ 5.950,11 (cinco mil e novecentos e cinquenta reais e onze centavos), recolhida em favor da Prefeitura Municipal local. **Domínio sujeito ao cumprimento do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.** Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331VT0P0209948CB250.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP.
(Instalado em 16/11/2009)

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. . Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguaríuna-SP, 09/01/2026.

Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

Protocolo Nº 83.441 - Recolhido por Guia

Selo: 1462823C3LY000211894MG268

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP)

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Sefaz	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 0,92	R\$ 2,20	R\$ 76,52



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

