



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6C79-H5CSX-D68D7-5XJUL>

CNM: 120055.2.0037503-08

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

37.503

FICHA

01

(LOTEAMENTO "JARDIM STRACINI")

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, residencial, denominado **Lote 02**, da **quadra E**, situado no loteamento denominado "**Jardim Stracini**", no Município e Comarca de Taquaritinga/SP, com frente para a Rua Projetada "B", medindo 8,09 metros, do lado direito 20,00 metros confrontando com o Lote "03"; do lado esquerdo 20,00 metros confrontando com o Lote "01" confrontando com o Lote "21", **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 28966 (01.001.0338.0033.001).** - O Oficial, (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação 131.190, de 30/05/2018. -

"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**"

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6C79-H5CSX-D68D7-5XJUL>

CNM: 120055.2.0037503-08

MATRÍCULA

37.503

FICHA

01

VERSO

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 28.866.888/0001-15, o imóvel objeto desta Matrícula. - O Oficial, (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%; 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

Continua ficha 02



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6C79-H5CSX-D68D7-5XJUL>

CNM: 120055.2.0037503-08

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

37.503

FICHA

02

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, (Marinho Marimon Kern).- Prenotação nº 134.546, em 06/05/2019. - Selo Digital: 1200553910D00000013454619X. -

"AV.05" - Em 14 de outubro de 2020. - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)

Procede-se a presente, nos termos do Requerimento, datado de 14 de julho de 2020, com firma reconhecida, documento este que fica digitalizado nesta Serventia Extrajudicial, para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento da Hipoteca, objeto do "R.04" desta Matrícula, tendo em vista a liquidação da dívida.- A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 139.874, de 17/09/2020.- Selo Digital: 1200553910D000000139874204.-

"R.06" - Em 20 de outubro de 2020. - (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 datado de 14 de julho de 2020, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária **JARDIM STRACINI EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada, vendeu à **WELLINGTON RONALDO LIMA**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, portadora da Carteira de Identidade nº 49.549.641-8-SSP/SP e do CPF/MF nº 450.410.098-30, residente e domiciliado na Rua Antonio Bianchi, nº 127, Conjunto Habitacional Arsenio Micali, em

Continua no verso

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/R6C79-H5CSX-D68D7-5XJUL>

CNM: 120055.2.0037503-08

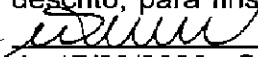
MATRÍCULA

37.503

FICHA

02

VERSO

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\$ 24.805,00 (vinte e quatro mil, oitocentos e cinco reais), com recursos próprios; R\$ 2.195,00 (dois mil, cento e noventa e cinco reais), com desconto complemento concedido pelo FGTS/União 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 Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 139.875, de 17/09/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000139875202.-

“R.07” - Em 20 de outubro de 2020. - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Contrato descrito no “R.06”, o atual proprietário **WELLINGTON RONALDO LIMA**, em garantia da dívida de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais) que deverá ser paga em 354 (trezentas e cinquenta e quatro) prestações mensais e consecutivas, vencendo a primeira parcela em 15 de agosto de 2020, à taxa de juros nominal de 7,00% ao ano, e efetiva de 7,2290% ao ano, com encargo mensal total de R\$ 742,93 (setecentos e quarenta e dois reais e noventa e três centavos), alienou 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\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais). Demais cláusulas e condições constantes do título.- A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 139.875, de 17/09/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000139875202.-

“AV.08” – Em 20 de outubro 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 nº 4530 de 27/08/2018, cuja cópia se encontra arquivada nesta Serventia Extrajudicial, para constar que a via pública pela qual o imóvel desta Matrícula faz frente (Rua B) passou a denominar-se **Rua Sebastião Vidal Da Silva**. – A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 139.875, de 17/09/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000139875202.-

“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 049-1/2020, Alvará nº 447-1/2018, Certidão Negativa de Débito Previdenciário, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que foi construído no

Continua ficha 03



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6C79-H5CSX-D68D7-5XJUL>

CNM: 120055.2.0037503-08

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Maria Lenir Pinotti Anselmo - Oficiala Designada

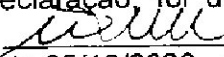
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

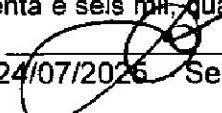
37.503

FICHA

03

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 146**, da **Rua Sebastião Vidal da Silva**, Jardim Stracini, em Taquaritinga/SP. O valor despendido na referida construção, conforme declaração, foi de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).- A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 140.086, de 05/10/2020.- Selo Digital: 1200553910D0000014008520O.-

"AV.10" – Em 30 de Junho de 2026. - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)

Procede-se a presente nos termos do Requerimento de Consolidação, datado de 16 de junho de 2026, 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 do devedor fiduciante **WELLINGTON RONALDO LIMA**, sem que houvesse purgação da dívida descrita no "R.07", fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta Matrícula, em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Valor da consolidação corresponde a **R\$ 146.409,52** (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e nove reais e cinquenta e dois centavos). – A Oficial,  (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 158.994, de 24/07/2026.- Selo Digital: 1200553310A0000032462526J. -

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6C79-H5CSX-D68D7-5XJUL>

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 6, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 37503 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais e pessoais além do que nela contém até a data de 29/06/2026. (158994)	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imp. Municipal 1,33 TOTAL 74,17
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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, 30 de junho de 2026	



SELO DIGITAL

1200553C30A00000324624261

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