



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 148411.2.0049511-52

MATRÍCULA

49.511

FICHA

01

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP**

CNS : 148-411

CNM 148411.2.0049511-52

Taboão da Serra - SP

15 de Junho de 2022

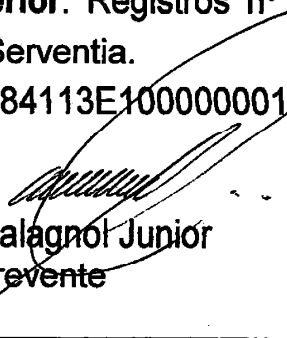
IMÓVEL: O Apartamento nº 154, localizado no 15º andar do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Advanced Taboão I**, situado na Rua Cerro Largo nº 195, nesta cidade, contendo: área privativa de 50,19 metros quadrados; área de uso comum de 36,48 metros quadrados; com a área total de 86,67 metros quadrados; e fração ideal de terreno de 0,0098941%, correspondendo ao mesmo, o uso de uma vaga de garagem indeterminada, sujeito a manobrista, com área inclusa na área de uso comum da unidade.

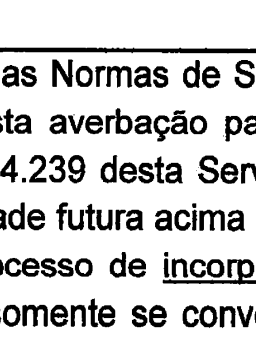
Código Cadastral Municipal: 36.23421.14.93.1008.00.000.2

Proprietária: **JMH INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede na Rua Padre Machado nº 455, conjunto 83, Bosque da Saúde, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 06.344.229/0001-20.

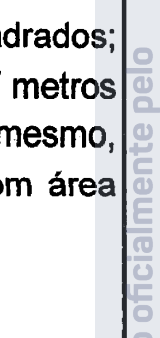
Registro Anterior: Registros nº 01, de 13 de agosto de 2020, da Matrícula nº 32.488 desta Serventia.

Selo digital: 1484113E1000000012663922Y.


Nilson Dalagnol Junior
Escrevente


Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.1 - Nos termos do item 221.1 e seguintes das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, é procedida esta averbação para constar que a presente ficha complementar da matrícula nº 34.239 desta Serventia se refere à **fração ideal do terreno** correspondente à unidade futura acima designada, a qual encontra-se em construção e vinculada ao processo de **incorporação registrado sob o nº 01** da mesma matrícula. Tal fração somente se convolará em unidade autônoma com a instituição do respectivo condomínio a ser noticiada nesta ficha após a conclusão da obra. Selo digital: 1484113E1000000012685822U. Taboão da Serra, 15 de junho de 2022.


Nilson Dalagnol Junior
Escrevente


Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLWMZ-THEVF-NFX44-Q6SM6>

M 34239AP154

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 148411.2.0049511-52

MATRÍCULA

49.511

FICHA

01

verso

CNM 148411.2.0049511-52

Av.2 - É procedido nesta data o transporte dos seguintes atos da Matrícula nº 34.239 do Livro 02 de Registro Geral, desta Serventia: **a)** Conforme Registro nº 02, de 01 de junho de 2021, nos termos do Instrumento Particular de 21 de maio de 2021, a proprietária **JMH INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, instituiu em **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, o empreendimento que denominar-se-á "Condomínio Residencial Advanced Taboão I", objeto da incorporação ali registrada, nos termos e para os efeitos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pelo artigo 53 da Lei nº 10.931/04; e **b)** Conforme Registro nº 03 de 15 de junho de 2022, a proprietária, **JMH INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, deu todas as 100 futuras unidades autônomas apartamentos pertencentes ao Condomínio Residencial Advanced Taboão I, em Primeira e Especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, a favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do crédito concedido de R\$13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais). O valor total da dívida efetivamente apurada será pago em 24 meses, cujo prazo de carência será contado a partir do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, cujas parcelas mensais e encargos financeiros serão reajustados nos termos do contrato. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Selo digital: 1484113E1000000012664022F. Taboão da Serra, 15 de junho de 2022.

Nilson Dalagnol Junior
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.3 - Prenotação nº 67.519, em data de 30 de agosto de 2022. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - A hipoteca objeto do transporte a que se refere o item "b" da averbação nº 02 fica **CANCELADA** naquilo que se refere à fração ideal de terreno supra, conforme autorização da credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada, constante do contrato de 23 de agosto de 2022, celebrado na cidade

continua na ficha 2.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLWMZ-THEVF-NFX44-Q6SM6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 148411.2.0049511-52

MATRÍCULA

49.511

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP

CNS : 148-411

CNM 148411.2.0049511-52

Taboão da Serra - SP

12 de Setembro de 2022

de São Paulo-SP, que a seguir é registrado sob o nº 04. Selo digital:
1484113310000000135125222. Taboão da Serra, 12 de setembro de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

R.4 - Prenotação nº 67.519, em data de 30 de agosto de 2022. **VENDA E COMPRA** - Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo para Construção e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Casa Verde e Amarela, de 23 de agosto de 2022, celebrado na cidade de São Paulo-SP, na forma da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, a proprietária, **JMH INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, VENDEU a fração ideal de terreno que corresponderá à unidade futura indicada nesta ficha complementar a **ITALO GUILHERME TOBIAS PEREIRA XAVIER**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, portador da CNH nº 07535373967-DETRAN/SP, em que consta o RG nº 536685769-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 512.340.648-47, residente e domiciliado na Rua Maria D'Alva Aguiar nº 96, Jardim Vitória, nesta cidade, pelo preço total de R\$253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R\$50.600,00 refere-se a recursos próprios e R\$202.400,00 refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA, sendo que a origem dos recursos é o FGTS. Valor atribuído exclusivamente à fração ideal de terreno: R\$24.364,42. Uma via do referido contrato ficou arquivada nesta Serventia. Foi apresentada em nome da empresa transmitente a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle: 3009.D073.3DC8.D7A6, emitida em 20 de junho de 2022, válida até 17 de dezembro de 2022. Selo digital: 1484113210000000135126222. Taboão da Serra, 12 de setembro de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrevente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLWMZ-THEVF-NFX44-Q6SM6>

M.34239AP154

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 148411.2.0049511-52

MATRÍCULA

49.511

FICHA

02

verso

CNM 148411.2.0049511-52

R.5 - Prenotação nº 67.519, em data de 30 de agosto de 2022. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme contrato referido no registro anterior, o proprietário, **ITALO GUILHERME TOBIAS PEREIRA XAVIER**, já qualificado, deu a fração ideal de terreno indicada nesta ficha complementar em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$202.400,00, que deverá ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.502,46. Vencimento do primeiro encargo mensal: 24 de setembro de 2022. Juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$253.000,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Selo digital: 1484113210000000135127220. Taboão da Serra, 12 de setembro de 2022.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Escrivente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

Av.6 - Prenotação nº 83.837, em data de 20 de março de 2025. **CONVERSÃO EM MATRÍCULA** - É procedida nesta data a presente averbação para constar que, tendo em vista a averbação da construção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ADVANCED TABOÃO I** sob nº 05, datada 28 de abril de 2025, na matrícula 34.239, desta Serventia, e a instituição e especificação de condomínio registrada na mesma data sob nº 06 da citada matrícula, a presente ficha complementar passa a constituir a **matrícula nº 49.511**, referindo-se à unidade autônoma supra, já concluída, nos termos do item 223.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Selo digital: 148411331000000024647425J. Taboão da Serra, 28 de abril de 2025.

Elaine Sarraf Martins Torraca
Oficial Substituta

Página 4 de 6

continua na ficha seguinte.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLWMZ-THEVF-NFX44-Q6SM6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 148411.2.0049511-52

MATRÍCULA

49.511

FICHA

03

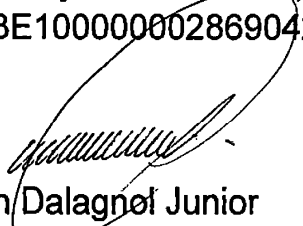
REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP

CNS : 148-411

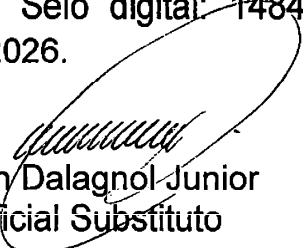
CNM 148411.2.0049511-52

Taboão da Serra - SP , 30 de Março de 2026

Av.7/49.511 - INCLUSÃO DE CEP - É procedida a presente averbação para constar que o CEP (Código de Endereçamento Postal) do imóvel desta matrícula é **06784-122**. Selo digital: 1484113E1000000028690426K. Taboão da Serra, 30 de março de 2026.


Nilson Dalagnol Junior
Oficial Substituto

Av.8/49.511 - Prenotação nº 87.372, em data de 01 de setembro de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento de Consolidação da Propriedade de Imóvel firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 09 de março de 2026, acostado aos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial de Dívida Garantida por Alienação Fiduciária em trâmite nesta serventia sob o protocolo acima indicado, é procedida a presente averbação para constar que após a devida intimação do devedor fiduciante, **ITALO GUILHERME TOBIAS PEREIRA XAVIER**, já qualificado, e transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora referente à dívida garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 5 desta matrícula, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade plena deste imóvel fica **CONSOLIDADA** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor declarado de R\$266.674,20 (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e setenta e quatro reais e vinte centavos). Selo digital: 1484113310000000286905264. Taboão da Serra, 30 de março de 2026.


Nilson Dalagnol Junior
Oficial Substituto

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLWMZ-THEVF-NFX44-Q6SM6>

CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula nº **49511** do livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia e que sobre a referida matrícula não consta qualquer alienação, ônus reais, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, além do que nela contém. **Cientificamos que o processo de execução que ensejou a consolidação supra (Av. 08), ainda encontra-se pendente do obrigatório leilão extrajudicial do imóvel, sendo que a disponibilidade plena da atual proprietária somente se dará após tal providência.** A presente matrícula retrata à situação jurídica do imóvel até o último dia anterior a data de expedição. **Esta certidão tem prazo de eficácia de 30 dias.**

O referido, é verdade e dou fé. Taboão da Serra - SP, terça-feira, 31 de março de 2026 Eu, Leila Soares de Souza, Escrevente, procedi as verificações, conferi e assino digitalmente.

EMOLUMENTOS:	R\$ 45,88
ESTADO:	R\$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,92
REG. CIVIL:	R\$ 2,41
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 3,15
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,38
MIN. PÚBLICO:	R\$ 2,20
TOTAL:	R\$ 76,98

Selo Digital: 1484113C3000000028695026P

