



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0028708-81

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÁPOLIS - SP LIVRO N.º 02 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.010-5

MATRÍCULA
028708

FOLHA

DATA: 25 de outubro de 2016.

MATRÍCULA
028708

Autenticação: *[Assinatura]*
Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote 07 da quadra "6", do loteamento denominado "Residencial Novo Oriente", situado nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Projetada 15; do lado direito de quem da mesma olha para o imóvel, medem-se 20,00 metros, divisando com o lote 8; do lado esquerdo, mesmo sentido, medem-se 20,00 metros, divisando com o lote 6; e nos fundos medem-se 10,00 metros, onde confronta com o lote 22, encerrando a área de duzentos (200) metros quadrados, distante 45,87 metros da esquina com a Rua Projetada 12.

PROPRIETÁRIA: IMPERIAL NOVO ORIENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - CNPJ/MF. 22.828.112/0001-78, com sede na Rua Santo André nº 495, sala 06, Jardim Europa, em São José do Rio Preto-SP.

REGISTRO ANTERIOR: nº 09 na matrícula nº 27.065, de 25 de outubro de 2016.

O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 129.839 do prot. 1-AA, de 29 de agosto de 2016.

AV. 1 - em 25 de outubro de 2016.

Conforme consta do registro nº 09 na matrícula nº 27.065, sobre o imóvel existem as seguintes restrições: - **a)** toda e qualquer construção somente poderá ser iniciada após a conclusão total das obras do loteamento, que deverão ser atestadas pela Prefeitura Municipal, através do respectivo termo de conclusão, bem como após a emissão de licença de ocupação expedida pela CETESB; - **b)** nos termos do Artigo 26, VII, da Lei 6.755/79, o loteamento possui restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação pertinente, por ser um loteamento misto; - **c)** é vedado o desdobro ou desmembramento de lotes, exceto de lotes advindos de unificação, desde que respeitada a área mínima original de cada lote; - **e d)** é vedada a construção de mais de uma residência por lote. - O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Oswaldo José Pereira Júnior).

AV. 2 - em 07 de novembro de 2016.

RETIFICA-SE a AV. 1, por erro evidente, ficando redigida pela seguinte forma: - Conforme consta do registro nº 09 na matrícula nº 27.065, sobre o imóvel constam as seguintes restrições: - **a)** toda e qualquer construção somente poderá ser iniciada após a conclusão total das obras do loteamento, que deverão ser atestadas pela Prefeitura Municipal, através do respectivo termo de conclusão, bem como após a emissão de licença de ocupação expedida pela CETESB; - **b)** nos termos do Artigo 26, VII, da Lei 6.755/79, o loteamento possui restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação pertinente, por ser um loteamento misto; - **c)** é vedado o desdobro ou desmembramento de lotes, exceto de lotes advindos de unificação, desde que respeitada a área mínima original de cada lote; - **e d)** é vedada a construção de mais de uma residência por lote. - O Oficial, *[Assinatura]* (Valsir Alexandrino).

R. 3 - em 31 de maio de 2021.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ. sob nº 00.360.305/0001-04, concedeu a MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA. - CNPJ. 02.219.876/0001-59, com sede na Avenida Savério Salvagni nº 174, Parque Residencial Laranjeira I, em Taquaritinga-SP., um financiamento no valor de um milhão, quatrocentos e setenta e oito mil, trezentos e um reais e cinquenta centavos (R\$ 1.478.301,50), destinado à promoção (apenas) da intitulada Fase III - Módulo I do Empreendimento RESIDENCIAL NOVO ORIENTE, que contemplará 41 lotes das quadras 3, 5 e 6, em Itápolis, com recursos do FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, a ser amortizado pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), no prazo de 24 meses, com juros à taxa nominal de 8,0000% a.a., e efetiva de 8,3000% a.a., sendo de 24 meses o prazo para construção/legalização. - Em garantia da dívida confessada pela financiada, a proprietária

CANCELADO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0028708-81

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
028708

FOLHA
01-v.

IMPERIAL NOVO ORIENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, deu à credora, em primeira (1ª) e especial hipoteca, o imóvel constante desta matrícula, além de mais 40 imóveis situados no mesmo loteamento, pelo valor total de R\$ 4.838.000,00.- Figuram no instrumento, como fiadores IZILDINHA APARECIDA MILHOSSI DE MELLO - RG/SP. 10.272.675 - CPF. 034.145.818/09, brasileira, casada, empresária, e JOSÉ ROBERTO MAGALHÃES DE MELLO - RG/SP. 7.690.139-7 - CPF. 019.942.388/10, brasileiro, casado, engenheiro civil, ambos com endereço comercial na Avenida Savério Salvagni nº 174, Parque Residencial Laranjeiras I, em Taquaritinga-SP., com renúncia dos benefícios enunciados nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, e, como construtora, a mesma MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., já qualificada.- Há várias outras condições.- O escrevente autorizado, [Assinatura] (Jarbas Atilio Dias da Costa) - Ref: nº 142.625 do prot. 1-AG, de 14 de maio de 2021.- Selo Digital TJSP: 120105391000000007395721B.

AV. 4 - em 13 de agosto de 2021.

Cancela-se o registro de hipoteca nº 3, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no próprio instrumento cujo registro se segue.- O escrevente autorizado, [Assinatura] (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 143.160 do prot. 1-AG, de 03 de agosto de 2021.- Selo Digital TJSP: 1201053E10000000078754216.

AV. 5 - em 13 de agosto de 2021.

A Rua Projetada 15 passou a denominar-se Rua Vladimir Teodoro Júnior, estando o imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local como lote 007.00 da quadra 10824.- O escrevente autorizado, [Assinatura] (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 143.160 do prot. 1-AG, de 03 de agosto de 2021.- Selo Digital TJSP: 120105331000000007875621O.

R. 6 - em 13 de agosto de 2021.

Conforme instrumento particular com força de escritura pública de 22 de junho de 2021, passado em Itápolis, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118/2021, a empresa IMPERIAL NOVO ORIENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel, pelo preço de trinta e três mil reais (R\$ 33.000,00), a VINICIUS CARLOS FRANÇOZO - RG/SP. 48.130.219-0 - CPF. 410.341.088/40, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre José de Anchieta nº 540, Jardim Morumbi.- Figura no instrumento, como construtora/fiadora a empresa MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA. - CNPJ. 02.219.876/0001-59, com sede em Taquaritinga-SP., na Avenida Savério Salvagni nº 174, Parque Residencial Laranjeiras I.- O escrevente autorizado, [Assinatura] (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 143.160 do prot. 1-AG, de 03 de agosto de 2021.- Selo Digital TJSP: 120105321000000007875721O.

R. 7 - em 13 de agosto de 2021.

Pelo mesmo instrumento que deu margem ao registro anterior, o imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, foi constituído propriedade fiduciária, na forma e nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e transferida sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., em garantia de um financiamento concedido a VINICIUS CARLOS FRANÇOZO, já qualificado, do valor de noventa e quatro mil e quatrocentos reais (R\$ 94.400,00), o qual, juntamente com o valor dos recursos próprios, no montante de R\$ 11.454,57, mais o valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, na importância de R\$ 3.487,43, e do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, na de R\$ 8.658,00, totalizam R\$ 118.000,00, dos quais R\$ 33.000,00 desti-



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0028708-81

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÁPOLIS - SP LIVRO N.º 02 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NACIONAL DE SÉRVIENTIAS (CNS) 12.010-5

MATRÍCULA
028708

FOLHA
02

MATRÍCULA
028708

Autenticação: *[Assinatura]*
Oficial

REGISTRO GERAL

(desti)-nam-se ao pagamento da compra do terreno e o restante à construção de uma residência; dívida essa a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, a primeira em 22 de julho de 2021, do valor total de R\$ 518,64, com juros à taxa nominal de 4,7500% ao ano, e efetiva de 4,8547% ao ano, amortizáveis pelo sistema PRICE, além de várias outras condições.- Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e a credora fiduciária possuidora indireta.- Para fins de leilão extrajudicial, o imóvel garantidor foi avaliado por R\$ 118.000,00, a ser atualizado monetariamente, conforme condições contratuais.- O escrevente autorizado,- *[Assinatura]* (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 143.160 do prot. 1-AG, de 03 de agosto de 2021.- Selo Digital TJSP: 120105321000000007875821M.

AV. 8 - em 16 de novembro de 2022.

No imóvel foi construída a unidade residencial tipo CTN-2Q, com quarenta e três (43) metros e noventa e dois (92) centímetros quadrados, a qual tomou o nº 65 da Rua Vladimir Teodoro Júnior.- Esta averbação é feita a requerimento da interveniente construtora MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., datado de 06 de outubro de 2022, passado em Taquaritinga-SP., acompanhado de Carta de Habite-se nº 469/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Itápolis, em 26 de setembro de 2022, e certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, expedida em 06 de outubro de 2022, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.- O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 146.377 do prot. 1-AJ, de 21 de outubro de 2022.- Selo Digital TJSP: 1201053910000000108207220.

AV. 9 - em 03 de setembro de 2026.

Nos termos do requerimento firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 21 de julho de 2026, passado em Florianópolis-SC., instruído com prova de intimação por inadimplemento do devedor/fiduciante no R.7, com certidão do prazo sem purgação da mora, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos sobre o valor de cento e vinte e seis mil, trezentos e dezesseis reais e vinte e seis centavos (R\$ 126.316,26), - procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** plena do imóvel a favor da requerente, credora fiduciária qualificada no R.7, nos termos do artigo 26 e parágrafo 7º do mesmo artigo, da Lei nº 9.514/1997.- Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da mesma Lei, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.- O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (André Elias Nardini) - Ref: nº 156.934 do prot. 1-AK, de 26 de agosto de 2026.- Selo Digital TJSP: 120105331000000020636826V.

Ao Oficial....	R\$ 45,88
Ao Estado.....	R\$ 13,04
Ao IPESP.....	R\$ 8,92
Ao Reg. Civil: R\$	2,41
Ao Trib. Just: R\$	3,15
Ao Município..	R\$ 2,29
Ao Min.Púb....	R\$ 2,20
Total.....	R\$ 77,89

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: 28708, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973; e que com exclusão dos atos nela contidos não consta nenhum outro de transmissão ou ônus, Itápolis-SP, 04 de setembro de 2026.

Valsir Alexandrino - Oficial



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1201053C3000000020637026Q

Certidão de ato praticado protocolo nº: 156934

i: 0003/0003



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GQFSE-3LDP3-BZ8VF-6GAC7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

VALSIR ALEXANDRINO (CPF 073.743.058-34)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GQFSE-3LDP3-BZ8VF-6GAC7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>