



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0037492-41

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

37.492

FICHA

01

**(LOTEAMENTO "JARDIM STRACINI")**

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, de formato irregular, residencial, denominado **Lote 08**, da **quadra D**, situado no loteamento denominado "**Jardim Stracini**", no Município e Comarca de Taquaritinga/SP, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto de divisa da Rua Projetada "H" e o Lote "07"; deste ponto segue pela Rua Projetada "H" numa distância de 11,00 metros; daí deflete em curva a direita numa distância de 7,60 metros e raio de 9,00 metros na confluência da Rua Projetada "H" com a Rua Projetada "C" até encontrar o ponto de divisa do Lote "09"; deste ponto defletindo a direita segue numa distância de 21,81 metros confrontando com o Lote "09" até encontrar o ponto de divisa do Lote "06"; daí deflete a direita numa distância de 15,73 metros confrontando com parte do Lote "06" e com o Lote "07"; (sendo 6,73 com parte do Lote "06", e 9,00 metros com o lote "07" até encontrar o ponto inicial desta descrição, **perfazendo uma área de 160,06 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 - HIPOTECA)**

Procede-se a presente, a fim de consignar que, em conformidade com o "R.23" da Matrícula nº 1.046, 14 de fevereiro de 2017, por Escritura Pública de Caução com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada pelo Tabelião de Notas de Cajobi/SP, no Livro nº 173, páginas 321/330, datada de 11 de outubro de 2016, juntamente com a Escritura Pública de Rerratificação, lavrada pelo mesmo Tabelião, no Livro nº 174, páginas 245/260, datada de 29 de novembro de 2016, o proprietário **ANDRÉ NARDINI SADER**, já qualificado, **deu** ao **MUNICÍPIO DE TAQUARITINGA**, pessoa jurídica de direito público, com sede e estabelecida na Praça Dr. Horácio Ramalho, nº 160, Centro, em Taquaritinga/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 72.130.818/0001-30, **para a garantia da realização das obras de infraestrutura**, a serem feitas, no loteamento denominado "**JARDIM STRACINI**", **em primeira, única e especial**

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KZDN-XENMY-CNUY9>



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0037492-41

MATRICULA

37.492

FICHA

01

VERSO

**HIPOTECA, e sem concorrência de terceiros**, o imóvel objeto desta Matrícula, com valor individual estimado de R\$ 33.670,87 (trinta e três mil, seiscentos e setenta reais e oitenta e sete centavos). - O Oficial, \_\_\_\_\_ (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação nº 125.985, em 07/12/2016. -

**“AV.02” - 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.03” - 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 o **Cadastro Municipal nº 28955 (01.001.0337.0121.001)**. - O Oficial, \_\_\_\_\_ (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação 131.190, de 30/05/2018. -

**“R.04” - 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 8.859, 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, \_\_\_\_\_ (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação 131.190, de 30/05/2018. -

Contratua

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KZDN-XENMY-CNUY9>



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0037492-41

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

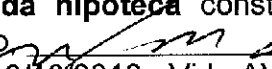
MATRÍCULA

37.492

FICHA

02

### **“AV.05” - Em 05 de novembro de 2018. - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)**

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 10 de outubro de 2018, com firma reconhecida, Decreto Municipal nº 4.790, de 09 de outubro de 2018, Decreto Municipal nº 4.793, de 16 de outubro de 2018 e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o credor **MUNICÍPIO DE TAQUARITINGA**, já qualificado, autorizou o cancelamento da hipoteca constante na “AV.01” desta matrícula. – O 1º Oficial Substituto  (Marinho Marimon Kern). Prenotação nº 132.558, de 10/10/2018. - Vide AV.28 da matrícula nº 1.046.-

### **“R.06” - 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 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

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KDZN-XENMY-CNUY9>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0037492-41


MATRÍCULA

37.492

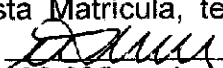
FICHA

02

VERSO

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 CONTRATATAÇÃO:** 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.07” - Em 10 de junho de 2020. - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)**

Procede-se a presente, nos termos do Requerimento, datado de 26 de maio de 2020, 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.06” desta Matrícula, tendo em vista a liquidação da dívida.- A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.625, de 29/05/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000013862520C.-

**“R.08” - Em 13 de julho 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 26 de maio de 2020, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária **JARDIM STRACINI EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** à **MARCOS ROBERTO MARANHÃO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, trabalhador de construção civil, portador da Carteira de Identidade nº 412454038-SSP/SP e do CPF/MF nº 331.422.128-25, residente e domiciliado na Rua Josefina F Romano, nº 45, Paraíso, 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\$ 25.719,00 (vinte e cinco mil, setecentos e dezenove reais), com recursos próprios; R\$ 1.681,00 (mil, seiscentos e oitenta e um reais), com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 109.600,00 (cento e

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KDZN-XENMY-CNUY9>



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0037492-41

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

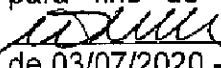
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

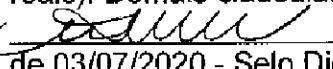
37.492

FICHA


03

nove mil e seiscentos reais) com recursos do financiamento adiante descrito, para fins de aquisição de terreno e construção.- A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.983, de 03/07/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000138983204.-

### “R.09” - Em 13 de julho de 2020. - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Contrato descrito no “R.08”, o atual proprietário **MARCOS ROBERTO MARANHÃO DA SILVA**, já qualificado, em garantia da dívida de R\$ 109.600,00 (cento e nove mil e seiscentos reais) que deverá ser paga em 354 (trezentas e cinquenta e quatro) prestações mensais e consecutivas, vencendo a primeira parcela em 25 de junho de 2020, à taxa de juros nominal de 5,00% ao ano, e efetiva de 5,1161% ao ano, com encargo mensal total de R\$ 624,59 (seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta e nove 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 Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.983, de 03/07/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000138983204.-

### “AV.10” - 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.11” - 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 057/2020, Alvará nº 456/2018, 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 **21**, da **Rua Aparecido Donizete Rodrigues**, Jardim Stracini, em Taquaritinga/SP. O valor despendido na referida  
**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KZDN-XENMY-CNUY9>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr

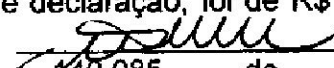


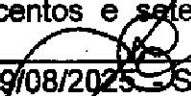
Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0037492-41

MATRÍCULA  
**37.492**

FICHA  
**03**  
VERSO

construção, conforme declaração, foi de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).- A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 140.085, de 05/10/2020.- Selo Digital: 1200553910D00000140085200.-

**“AV.12” – Em 09 de Abril de 2026. - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)**  
Procede-se a presente nos termos do Requerimento de Consolidação, datado de 23 de Dezembro 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 do devedor fiduciante **MARCOS ROBERTO MARANHÃO DA SILVA**, já qualificado, sem que houvesse purgação da dívida descrita no “R.09”, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta Matrícula, em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado. Valor da consolidação corresponde a **R\$ 143.677,84** (cento e quarenta e três mil, seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). – A Oficial,  (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 159.293, de 19/08/2025. - Selo Digital: 1200553310A0000032102726U. -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KZDN-XENMY-CNUY9>



Valide aqui  
este documento

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

MARIA LENIR PINOTTI ANSELMO - OFICIALA DESIGNADA

### LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA



#### CERTIDÃO - Pedido: 159293

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 7, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula n.º **37492**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais e pessoais além do que nela contém até a data de **09/04/2026 (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. **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.**

#### CUSTAS

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
<b>TOTAL</b>	<b>74,17</b>

#### PRAZO DE VALIDADE

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.

#### Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)

**LEONARDO HENRIQUE COGO**  
ESCREVENTE

Taquaritinga, 10 de abril de 2026



### SELO DIGITAL

1200553C30A0000032102626C

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMN6W-7KZDN-XENMY-CNUY9>

