



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0039171-48

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

39.171

FICHA

01

### (ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO – JARDIM SANTA RITA)

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, denominado Lote nº 32 da Quadra 05, no loteamento Jardim Santa Rita, em Taquaritinga/SP, com as seguintes metragens, divisas e confrontações: com frente para a Rua C onde mede 8,00 metros, de quem se situa de frente para o imóvel, do lado direito mede 20,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 20,00 metros da frente aos fundos e nos fundos mede 8,00 metros, confrontando pela frente com a citada via pública, do lado direito com o Lote 31, do lado esquerdo com o Lote 33 e nos fundos com o Lote 11, perfazendo a área de 160,00 metros quadrados.-

**PROPRIETÁRIA:** MILÃO PARTICIPAÇÕES E COMERCIO LTDA sociedade empresaria limitada inscrita no CNPJ sob o nº 73.139.651/0001-30, localizada a Rua do Rosário, nº 765, sala nº 14, Edifício Milão, Centro, em Jundiaí/SP. -

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 39.043, em 20 de novembro de 2018. - Taquaritinga, 22 de novembro de 2018. - Prenotação nº 132.830, de 07/11/2018.-

O Oficial,

Marinho Dembinski Kern

### “AV.01” - Em 12 de julho de 2021.- (TRANSPORTE DE HIPOTECA)

Procede-se a presente, conforme “R.09” da matrícula 34.232, cujo Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, que entre si Celebram Mello Engenharia, Construção e Administração Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 30 de setembro de 2020, que fica digitalizado nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária MILÃO PARTICIPAÇÕES E COMERCIO LTDA, estabelecida na Rua Do Rosario, nº 765 - Sala 14, Centro, em Jundiaí/SP, inscrita na JUCESP sob o NIRE 35211980471, e no CNPJ sob nº 73.139.651/0001-30, em garantia da dívida de R\$ 2.994.228,00 (dois milhões, novecentos e noventa e quatro mil e duzentos e vinte e oito reais), deu a 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 do empreendimento imobiliário, no

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E58KR-BMBKG-N3YJF-YN6KU>



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0039171-48

MATRÍCULA

**39.171**

FICHA

**01**

VERSO

loteamento denominado "**JARDIM SANTA RITA**", **EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e as futuras 82 (oitenta e duas) unidades autônomas a seguir enumeradas: n°s 02 a 12 e 15 a 25 da **Quadra 01** (Matrículas n° 39.050 a 39.060 e 39.063 a 39.073); n°s 02 a 12 e 15 a 25 da **Quadra 02** (Matrículas n° 39.076 a 39.086 e 39.089 a 39.099); n°s 02 a 20 e 23 a 41 da **Quadra 05** (Matrículas n° 39.141 a 39.159 e 39.162 a 39.180), todos localizados no loteamento acima descrito, no valor estimado de R\$ 10.660.000,00 (dez milhões, seiscentos e sessenta mil reais). - **CONDIÇÕES:** **1. PRAZO TOTAL EM MESES:** **1.1.** De construção/legalização: 24 meses; **1.2.** Amortização: 24 meses. **2. TAXA DE JUROS (% a.a):** **2.1.** Nominal: 8,0000%; **2.2.** Efetiva: 8,3000%. **3. Origem dos recursos:** FGTS/PCVA. **4. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC). **5. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra e o prazo de construção/legalização é de 24 meses. O prazo de amortização, acrescido do prazo de construção/legalização, é limitado a 60 (sessenta) meses. **6. PARCELAS DE AMORTIZAÇÃO:** Findo o prazo de construção/legalização e durante o prazo de amortização mencionados do item anterior, o devedor deverá pagar a credora, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura do contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal calculados à taxa de juros descritas no item 2 supra, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada as contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. **7. CONSTRUTORA:** **MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob n° 02.219.876/0001-59, estabelecida na Avenida Saverio Salvagni, n° 174, Residencial Laranjeiras I, em Taquaritinga/SP; **8. FIADORES:** **JOSE ROBERTO MAGALHÃES DE MELLO**, brasileiro, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n° 7.690.139-7-SSP/SP e do CPF/MF n° 019.942.388-10, e sua mulher **IZILDINHA APARECIDA MILHOSSI DE MELLO**, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade n° 10.272.675-9-SSP/SP e do CPF/MF n° 034.145.818-09, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, registrada nesta Serventia Extrajudicial, no Livro 3-Auxiliar, sob n° 15.847, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Viesi, n° 179, Jardim Laranjeiras, em Taquaritinga/SP. **9. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS:** O devedor compromete-se a comprovar em até 90 (noventa) dias contados da assinatura deste contrato: a) 30% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, ou

Continua ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E58KR-BMBKG-N3Y-JF-YN6KU>



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0039171-48

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

39.171

FICHA

02

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

Maria Lenir Pinotti Anselmo - Oficiala Designada

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

20% de repasse das unidades com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF, ou 15% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, mediante efetivação de EVV; b) Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 3.800.000,00 através do repasse PF de 40 unidades, aporte e/ou execução de obra; **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.- A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação n.º 142.717, de 08/06/2021.- Vide R.09 da Matrícula n.º 34.232. - Selo Digital: 1200553910D00000142717219.-

### **"AV.02" - Em 20 de julho de 2022.- (TRANSPORTE DE CANCELAMENTO)**

Procede-se a presente, nos termos do Item 1.7. do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS - Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), datado de 13 de abril de 2022, que deu origem a "AV.75" da Matrícula n.º 34.232, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da "AV.01" desta matrícula. - A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação n.º 147.126, de 07/07/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014712622F.-

### **"AV.03" - Em 20 de julho de 2022.- (CADASTRO MUNICIPAL)**

Procede-se a presente, nos termos da Certidão de Valor Venal de Imóveis, emitida pela municipalidade, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o Cadastro Municipal n.º 29315 (01.001.0351.0316.001). - A Oficiala Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação n.º 147.126, de 07/07/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014712622F.-

### **"R.04" - Em 20 de julho de 2022.- (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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS - Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional, datado de 13 de abril de 2022, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que a proprietária

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E58KR-BMBKG-N3Y-JF-YN6KU>

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

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 120055.2.0039171-48

MATRÍCULA  
**39.171**

FICHA  
**02**

VERSO

**MILAO PARTICIPAÇÕES E COMERCIO LTDA**, já qualificada, vendeu à **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, trabalhador de construção civil, portador da Carteira de Identidade nº 192622511-SSP/SP e do CPF/MF nº 071.511.268-67, residente e domiciliado na Rua Domingos Morano, nº 920, Jardim São Sebastião, em Taquaritinga/SP, o imóvel objeto desta matrícula, pela importância de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 25.350,00 (vinte e cinco mil, trezentos e cinquenta reais) com recursos próprios; R\$ 5.568,00 (cinco mil, quinhentos e sessenta e oito reais) com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 4.502,00 (quatro mil, quinhentos e dois reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$ 10.000,00 (dez mil reais) com recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS e R\$ 104.580,00 (cento e quatro mil, quinhentos e oitenta reais) com recursos do financiamento adiante descrito, para fins de aquisição do terreno e da construção. - A Oficial Designada, [assinatura] (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 147.126, de 07/07/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014712622F. -

**“R.05” - Em 20 de julho de 2022.- (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Pelo Contrato descrito no “R.04”, o atual proprietário **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, já qualificado, em garantia da dívida de R\$ 104.580,00 (cento e quatro mil, quinhentos e oitenta reais), a ser paga em 262 (duzentas e sessenta e duas) prestações mensais e consecutivas, no valor total de R\$ 751,12 (setecentos e cinquenta e um reais e doze centavos), vencendo a primeira parcela em 13 de maio de 2022, à taxa de juros nominal de 5,00% ao ano, e efetiva de 5,1161% ao ano, 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\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). - A Oficial Designada, [assinatura] (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 147.126, de 07/07/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014712622F. -

**“AV.06” - Em 20 de julho de 2022.- (DENOMINAÇÃO DE RUA)**

Procede-se a presente, de ofício, nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei nº 6.015/1973, e da Lei Municipal nº 4.607, de 11 de julho de 2019, 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 José Marino**, no Jardim Santa Rita, em Taquaritinga/SP. - A Oficial Designada, [assinatura] (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 147.126, de 07/07/2022. - Selo Digital: 1200553910D0000014712622F. -

Continua

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E58KR-BMBKG-N3YJF-YN6KU>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E58KR-BMBKG-N3YJF-YN6KU>

CNM: 120055.2.0039171-48

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

*Maria Lenir Pinotti Anselmo* - Oficiala Designada

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**39.171**

FICHA  
**03**

### **"AV.07" - Em 06 de dezembro de 2022. - (CONSTRUÇÃO)**

Procede-se a presente nos termos do Requerimento datado de 18 de novembro de 2022, com firma reconhecida, Habite-se nº 708/2022, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que foi construído no imóvel objeto desta matrícula UM PREDIO RESIDENCIAL, com área total construída de 43,92 m<sup>2</sup> (quarenta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados), tendo tomado o número 225, da Rua José Marino, no Jardim Santa Rita, em Taquaritinga/SP. O valor despendido na referida construção, conforme declaração, foi de R\$ 71.359,00 (setenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais).- A Oficiala Designada, *[Assinatura]* (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 148.505, de 18/11/2022.- Selo Digital: 1200553910D0000014850522A.-

### **"AV.08" - Em 25 de agosto de 2025. - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)**

Procede-se a presente nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade, assinado digitalmente, datado 28 de julho 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 **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, já qualificado, sem que houvesse purgação da dívida descrita no "R.05", fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta Matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor da consolidação corresponde a R\$ 157.335,29 (cento e cinquenta e sete mil, trezentos e trinta e cinco reais e vinte e nove centavos). - O Oficial, *[Assinatura]* (Lucas Martins de Oliveira). - Prenotação nº 154.666, de 24/06/2024. - Selo Digital: 1200553310A0000030760725K. -

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





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E58KR-BMBKG-N3Y-JF-YN6KU>

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

| CERTIDÃO - Pedido: 154666                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CUSTAS                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 6, pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº 39171, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais e pessoais além do que nela contém até a data de 22/09/2025 (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. <b>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.</b> | Emolumentos ..... : 42,22<br>Estado ..... : 12,00<br>Sec. Fazenda ..... : 8,21<br>Registro Civil ..... : 2,22<br>Trib. Justiça ..... : 2,90<br>Ministério Público ..... : 2,03<br>Imp. Municipal ..... : 1,27<br>TOTAL ..... : 70,85 |
| PRAZO DE VALIDADE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Conferência feita por:<br>(ASSINATURA DIGITAL)                                                                                                                                                                                       |
| 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<br>ESCREVENTE                                                                                                                                                                                                 |
| Taquaritinga, 25 de agosto de 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                      |



SELO DIGITAL

1200553C30A00000307606252

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