



# 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:120105.2.0028942-58

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

MATRÍCULA <b>028942</b>	FOLHA	DATA: 25 de outubro de 2016.
----------------------------	-------	------------------------------

MATRÍCULA  
**028942**

**IMÓVEL:** Lote 06 da quadra "15", do loteamento denominado "Residencial Novo Oriente", situado nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Projetada 9; do lado direito de quem da mesma olha para o imóvel, medem-se 20,00 metros, divisando com o lote 5; do lado esquerdo, mesmo sentido, medem-se 20,00 metros, divisando com o lote 7; e nos fundos medem-se 10,00 metros, onde confronta com o remanescente da Fazenda Boa Vista, encerrando a área de duzentos (200) metros quadrados, distante 45,90 metros da esquina com a Rua Projetada 2.

**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, Oswaldo José Pereira Júnior (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 6.765/79, 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, Oswaldo José Pereira Júnior (Oswaldo José Pereira Júnior).

**AV. 2 - em 11 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 6.766/79, 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, Valsir Alexandrino (Valsir Alexandrino).

**R. 3 - em 22 de janeiro de 2018.**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/84, 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, Laranjeiras I, em Taquaritinga-SP., um financiamento no valor de quatro milhões, novecentos e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta e seis centavos (R\$ 4.909.631,66), para construção, pela financiada, de empreendimento imobiliário localizado na Rua Mário José Bonan, Novo Oriente, em Itápolis, com recursos do FGTS/PMCMV, 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 8,3001% a.a., sendo de 17 meses o prazo para construção/legalização.- Em garantia da dívida confessada pela financiada, a proprietária IMPERIAL NOVO ORIENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualifi-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Autenticado por

Valsir Alexandrino  
Oficial

ONR  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CANCELADO  
SABEC

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a864e061-bc33-4b4d-8500-022a3e178b1b



# 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:120106.2.0028942-58

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

028942

FOLHA

01-v.

(qualifi-)cada, deu à credora, em primeira (1ª) e especial hipoteca, o Imóvel constante desta matrícula, além de mais 20 imóveis situados no mesmo loteamento, pelo valor total de R\$ 2.099.790,00.- Figuram no instrumento, como fiadores JOSÉ ROBERTO MAGALHÃES DE MELLO - RG/SP. 7.690.139-7 - CPF. 019.942.368/10, engenheiro civil, e sua mulher IZILDINHA APARECIDA MILHOSSI DE MELLO - RG/SP. 10.272.675-9 - CPF. 034.145.818/09, administradora, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Viese nº 179, Jardim das Laranjeiras, 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 outras condições.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 133.760 do prot. 1-AC, de 18 de janeiro de 2018.

AV. 4 - em 23 de abril de 2018.

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, Oswaldo José Pereira Júnior (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 134.418 do prot. 1-AC, de 19 de abril de 2018.

R. 5 - em 23 de abril de 2018.

Conforme instrumento particular com força de escritura pública de 23 de março de 2018, passado em Itápolis, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, celebrado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei nº 11.977/09, a IMPERIAL NOVO ORIENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel, pelo preço de dezessete mil, seiscentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos (R\$ 17.663,48), a ADÃO MARTINS CLAUDINO - RG/SP. 34.786.727-2 - CPF. 223.638.428/86, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e ag. vendas, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Vênus nº 450, Jardim do Sol.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 134.418 do prot. 1-AC, de 19 de abril de 2018.

R. 6 - em 23 de abril de 2018.

Pelo mesmo instrumento que deu margem ao registro supra, o imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, foi constituído propriedade fiduciária, na forma e nos termos da Lei nº 9.514/97, 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 ADÃO MARTINS CLAUDINO, já qualificado, no valor de setenta e nove mil, novecentos e noventa e dois reais (R\$ 79.992,00), o qual, juntamente com o valor dos recursos próprios, no montante de R\$ 11.682,60, mais o valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, na importância de R\$ 2.477,40, e do desconto complemento concedido pelo FGTS, na de R\$ 5.838,00, totalizam R\$ 99.990,00 e destinam-se ao pagamento da compra do terreno e à construção de uma residência no mesmo; dívida essa a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, a primeira em 23 de abril de 2018, no valor total de R\$ 449,51, com juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, e efetiva de 5,1163% ao ano, amortizáveis pela Tabela 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\$ 99.990,00, a ser atualizado monetariamente até a data do leilão, conforme condições contratuais.- Figura no instrumento, como interveniente construtora e fiadora, MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA. - CNPJ. 02.219.876/0001-59, com sede na Avenida Savério Salvagni nº 174, Laranjeira I,

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25



# 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:120105.2.0028942-58

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

MATRÍCULA  
**028942**

FOLHA  
02

em Taquaritinga-SP.- O escrevente autorizado, Valsir Alexandrino (Oswaldo José Pereira Júnior) – Ref: nº 134.418 do prot. 1-AC, de 19 de abril de 2018.

**AV. 7** – em 20 de novembro de 2018.

No imóvel foi construída a unidade residencial tipo CTN-2Q, com quarenta e quatro (44) metros e cinquenta e cinco (55) centímetros quadrados, sob nº 428 da Rua Projetada 9.- Esta averbação é feita a requerimento da interveniente construtora MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., datado de 23 de outubro de 2018, passado em Itápolis, acompanhado de documento de "Habite-se" nº 008/18, expedido pela Prefeitura Municipal de Itápolis, em 10 de outubro de 2018, e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 002102018 – 88888332, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 29 de outubro de 2018.- O escrevente autorizado, Valsir Alexandrino (Oswaldo José Pereira Júnior) – Ref: nº 136.107 do prot. 1-AC, de 07 de novembro de 2018.

**AV. 8** – em 14 de março de 2024.

Nos termos do requerimento firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 06 de fevereiro de 2024, passado em Florianópolis-SC., instruído com prova de intimação por inadimplemento do devedor/fiduciante no R.6, 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 três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e quarenta e dois centavos (R\$ 103.424,42), – procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** plena do imóvel a favor da requerente, credora fiduciária qualificada no R.6, 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 **filiação negativa**, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.- O escrevente autorizado, Valsir Alexandrino (Oswaldo José Pereira Júnior) – Ref: nº 150.047 do prot. 1-AK, de 07 de março de 2024.- Selo Digital TJSP: 12010533100000014078924M.

MATRÍCULA  
**028942**

Autenticação:  
Valsir Alexandrino  
Oficial

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado.....:	R\$	12,00
Ao IPESP.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil: R\$		2,22
Ao Trib. Just: R\$		2,90
Ao Município.: R\$		2,11
Ao Min.Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,69

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: 28942, 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, 15 de março de 2024.

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:

1201053C300000014079124H

LIVRO N.º 2 - A

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25

