



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0069560-22

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº		69.560
DATA	01/07/2020	FICHA Nº 01
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		
<i>Jauana</i>		

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO sob nº “03” da QUADRA “I”, do loteamento denominado “JARDIM NOVA ALVORADA”, situado no imóvel Santa Josefina, nesta cidade e comarca, com área de 200,00 m², com as seguintes medidas perimétricas e confrontações: tem frente para a Rua 06 onde mede 10,00 m em linha reta; do lado direito, de quem da referida rua olha para o lote, mede 20,00 m em linha reta confrontando com o lote nº 02; do lado esquerdo mede 20,00 m em linha reta confrontando com o lote nº 04; no fundo mede 10,00 m em linha reta confrontando com o lote nº 53, localizado a 12,00 m do início da curvatura da Rua 06 com a Rua 16, na quadra formada pelas Ruas 05; 06; 13 e 16.

CADASTRO MUNICIPAL: IC-SE-13-05-14-003-000.

PROPRIETARIA: SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na Rua João Casemiro Leme, nº 46, sala 08, Jardim Presidente, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 22.969.934/0001-79, registrada na JUCESP sob NIRE 35229278271, em 31/07/2015.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 25 (aquisição) em 17/12/2015 e Registro nº 27 (loteamento) em 03/10/2018, na matrícula nº 7.810, deste Registro de Imóveis.

Escrevente Autorizada *Jauana* (Adriana Madruga).

AV.01/69.560: Mogi Guaçu, 01 de julho de 2020. (RAZÃO ABERTURA)

Pelo Requerimento de 05 de junho de 2020, da proprietária acima qualificada, foi solicitado a abertura desta matrícula. Eu, *Jauana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu, *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$28,97 - guia 121/2020 - Prenotado sob nº 234.166 em 10/06/2020.

R.02/69.560: Mogi Guaçu, 22 de dezembro de 2020. (HIPOTECA)

Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças (Leis 4.380 de 21/08/1964) com Recursos do SBPE, firmado nesta cidade em 05 de novembro de 2020, SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, representada por Ivan Garcia de Oliveira e Ivan Ricardo de Oliveira, adiante qualificados, deu em **HIPOTECA DE 1º GRAU**, o imóvel desta matrícula com outros 249 lotes do mesmo loteamento, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada por Robinson Pedroso, CPF/MF nº 224.315.188-09, para garantia da dívida no valor de **R\$16.574.504,69** (dezesseis milhões, quinhentos e setenta e quatro mil,



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0069560-22

MATRÍCULA Nº

69.560

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº	01	Vº
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.	<i>Adriana</i>	

quinhentos e quatro reais e sessenta e nove centavos), assumida pela devedora e construtora **CONSULT - CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua João Casemiro Leme, 46, Jardim Presidente, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 07.057.085/0001-93, legalmente representada, figurando ainda como **fiadores**: Ivan Ricardo de Oliveira, brasileiro, nascido em 28/12/1971, economista, RG/SSP/SP nº 20120963-9 e CPF/MF nº 158.383.338-20, casado pelo regime da separação de bens, residente e domiciliado na Avenida Lotario Teixeira, 190, casa 44, Parque Cidade Nova, nesta cidade e Ivan Garcia de Oliveira, brasileiro, nascido em 08/08/1947, advogado, RG/SSP/SP nº 5.539.994-0 e CPF/MF nº 221.005.558-04 com anuência de sua mulher Sonia Ramalho de Oliveira, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 7.379.391-7 e CPF/MF nº 154.613.098-52, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Avenida Rio Maicuru, 47, Condomínio Morro Vermelho, em Mogi Mirim-SP, para fins de Abertura de Crédito tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conjunto Habitacional Jardim Nova Alvorada Módulo I. Valor do Financiamento: R\$16.574.504,69 / Prazo de Carência: até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente ao término da obra comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento; Prazo de Amortização: expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência / O prazo de amortização segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original: a) sem acréscimo entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) 2% a.a. entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização e c) 3% a.a. entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização; Valor da Garantia Hipotecária: R\$38.750.000,00. Total dos imóveis em garantia hipotecária, assim especificados: Quadra "B": 03 ao 08; Quadra "C": 02 ao 04; Quadra "D": 02 ao 04; Quadra "E": 16 ao 23; Quadra "T": 01 ao 55; Quadra "K": 01 ao 55; Quadra "L": 03 ao 28; Quadra "M": 01 ao 54; Quadra "N": 28 ao 54 e Quadra "Q": 01 ao 13. Demais cláusulas e condições constam do título arquivado em microfilme neste Cartório (Valor Base: R\$66.298,01). Eu Adriana (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$545,23 (50%) - guia 240/2020 - Prenotado sob nº 237.604 em 11/11/2020 e reingresso em 18/12/2020.

AV.03/69.560: Mogi Guaçu, 20 de abril de 2023. (CANC. HIPOTECA/R-02)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, legalmente representada por Christiano Bizigatto Colôço, CPF/MF nº 305.926.818-58, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** objeto do registro nº 02 desta matrícula, pelo valor de R\$66.298,01. Eu Patricia Martinez



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

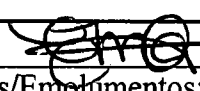
Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0069560-22

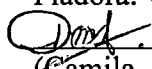
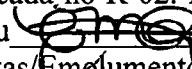
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº		69.560
DATA	20/04/2023	FICHA Nº
		02
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu  (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$232,06 (50%) - guia 076/2023 - Prenotado sob nº 261.242 em 10/04/2023.

R.04/69.560: Mogi Guaçu, 20 de abril de 2023. (VENDA E COMPRA)

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida, com força de escritura pública, firmado nesta cidade em 29 de março de 2023 (Leis 4.380/1964 e MP 1.162/2023), **SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, legalmente representada por José Osvaldo Mansano de Andrade, CPF nº 365.491.238-95, **TRANSMITIU** o imóvel à **JOCILANE RIBEIRO DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 17/02/1983, solteira, que declarou não manter união estável, empregado doméstico, filho de Janice Ribeiro dos Santos e Jorge Brasil dos Santos, e-mail: jocilaneribeiro907@gmail.com, RG/SP nº 35006914 e CPF/MF nº 328.128.448-50, residente e domiciliada na Rua Pedro Cividati, 199, Lt 29 Qd D, Jd. Cristina, nesta cidade, pelo valor de R\$187.000,00, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$54.026,43; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$4.297,49; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$22.709,00 e financiamento concedido pela CEF: R\$105.967,08. O valor da compra e venda do terreno é R\$40.000,00, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Compareceu como Construtora/Fiadora: Consult - Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda, já qualificada no R-02. Eu

 (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu  (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$676,56 (50%) - guia 076/2023 - Prenotado sob nº 261.242 em 10/04/2023.

R.05/69.560: Mogi Guaçu, 20 de abril de 2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **JOCILANE RIBEIRO DOS SANTOS**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada por Christiano Bizigatto Colôço, CPF/MF nº 305.926.818-58, para garantia da dívida no valor de **R\$105.967,08** que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS/União / Sistema e Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$105.967,08 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão público: R\$187.000,00 / Prazo total: amortização: 360 meses / construção/legalização: 16 meses / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 4,5000 / Efetiva:

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0069560-22

3

MATRÍCULA Nº

69.560

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618**

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... 02..... vº
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

4,5939 / Encargos financeiros: de acordo com o item 5 / Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2 / Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$536,91 / Tarifa de Administração: R\$0,00 / Seguro: R\$31,83 / Total: R\$568,74 / Vencimento do 1º Encargo Mensal: 25/04/2023 / Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 / Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União - Tarifa de Administração: R\$4.169,79 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$12.911,87 / Para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, nos termos do item 19. Comparece Consult - Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda, já qualificada, como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, sendo que a garantia fidejussória prevalecerá até seis meses após o final do prazo de construção. Demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$863,53 (50%) - guia 076/2023 - Prenotado sob nº 261.242 em 10/04/2023.

AV.06/69.560: Mogi Guaçu, 18 de agosto de 2023. (DENOMINAÇÃO DE RUA)

A presente averbação é feita “ex-officio”, nos termos do artigo 213, inciso I, letra “c” da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/2004, para constar que a Rua “06”, Rua “05” e a Rua “13”, do loteamento “JARDIM NOVA ALVORADA”, desta cidade e comarca, atualmente denominam-se “RUA GERCINA DE OLIVEIRA ELIAS”, “RUA ANTONIO TREVISANI” e “RUA EUNICE LENHAME DE LIMA CURCIO”, respectivamente, conforme Leis Municipais nº 5.245 de 05/04/2019, 5.221 de 19/03/2019 e 5.208 de 25/02/2019, já arquivadas neste Cartório. Eu (Adriana Madrugá) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi.

AV.07/69.560: Mogi Guaçu, 18 de agosto de 2023. (CONSTRUÇÃO)

Pelo Requerimento de 18 de julho de 2023, consta que neste imóvel foi edificado um prédio residencial com 41,76 m² de área construída, que recebeu o nº 251 da Rua Gercina de Oliveira Elias, conforme prova o Habite-se expedido em 07/08/2023, Processo nº 4753/2020 Nº 525/2023, pela Prefeitura Municipal local e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Categoria Obra Nova - Aferição: 90.004.33318/74-001 Código de Controle: FE75.9A90.B481.5BFB (Valor (SINDUSCON) R\$79.775,79). Eu (Adriana Madrugá) Escrevente

CONTINUA NA FICHA Nº..... 03.....



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0069560-22

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº

69.560

DATA

18/08/2023

FICHA Nº

03

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

Juliana

Autorizada, digitei. Eu *[assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$232,06 (50%) - guia 159/2023 - Prenotado sob nº 264.240 em 20/07/2023 e reingresso em 14/08/2023.

AV.08/69.560: Mogi Guaçu, 15 de agosto de 2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

Pelo Requerimento de 23 de junho de 2025, com fundamento no §1º do artigo 26-A da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, expedido pela Central de Registradores de Imóveis por meio eletrônico - Protocolo IN01354310C (Provimento CG nº 42/2012 de 17/12/2012), fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, legalmente representada por MILTON FONTANA, CPF 575.672.049-91. A fiduciante JOCILANE RIBEIRO DOS SANTOS, já qualificada, foi devidamente intimada, nesta mesma prenotação, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que a fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, por intermédio da guia de recolhimento do ITBI, mediante recolhimento ao Município de Mogi Guaçu-SP, que fica arquivada digitalmente neste Cartório. Valor declarado para consolidação do imóvel: R\$192.208,02.

Eu *[assinatura]* (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei.
Eu *[assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi.
Custas/Emolumentos: R\$615,69 - guia 153/2025. Prenotado sob nº 282.381 em 26/03/2025, reingresso em 05/08/2025.



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0069560-22

MATRÍCULA Nº

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618**

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº.....Vº

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU-SP

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da cidade e comarca de Mogi Guaçu, que abrange os municípios de Mogi Guaçu e Estiva Gerbi, deste Estado de São Paulo, que anteriormente pertenciam à comarca de Mogi Mirim-SP, revendo neste Cartório os livros próprios, deles, desde a instalação da comarca em 31/12/1966, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da **MATRÍCULA Nº 69560**, Livro 02 de Registro Geral. **NADA MAIS** havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. A presente certidão foi emitida eletronicamente, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até três dias úteis anteriores a data de sua emissão. Mogi Guaçu-SP, segunda-feira, 18 de agosto de 2025. Eu **Samuel Pires Antonio** (*assinatura digital*) **Escrivente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01354310C 282381**.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,37	R\$ 74,21

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

Selo Digital: 1206183C30000000232092259

Protocolo: 282381



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KA65A-JZPCD-DGTBS-VDMH3>