



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0062588-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

62.588

ficha

001

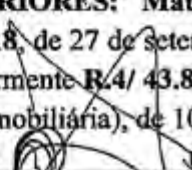
Ourinhos, 10 de abril de 2023.

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP  
CNS nº 12.063-4

## M.57.209 - Casa 04 da Quadra 04

**CASA 04 (Tipo 01)**, localizada na **QUADRA 04**, do condomínio "**MORADAS CLUBE**", EM CONSTRUÇÃO, situada em Ourinhos/SP, na Rua Lauro Zimmermann Filho, na Fazenda Santa Maria, composta dos seguintes ambientes: sala de estar, jantar/cozinha, 02 (dois) dormitórios, banheiro social e lavanderia. Confronta-se pela frente com a Rua Interna 09 em 7,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para a casa, com a Casa 05 em 19,70 metros, do lado esquerdo com a Casa 03 em 19,70 metros; e nos fundos com a Casa 25 em 7,00 metros. Possuirá a área edificada privativa de **43,510m<sup>2</sup>** e uma área descoberta privativa acessória de **94,390m<sup>2</sup>**, nela incluída a área livre, o quintal e a área de estacionamento para 01 (um) automóvel de médio porte, perfazendo a área privativa total de **137,900m<sup>2</sup>**; uma área edificada de uso comum de **0,812m<sup>2</sup>** e uma área de terreno de uso comum de **154,411m<sup>2</sup>**, perfazendo uma área de terreno total de **292,311m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0024199**. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com **120.794,10m<sup>2</sup>**.

**PROPRIETÁRIA: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS I - SPE LTDA**, com sede em Ourinhos/SP, na Rua Cardoso Ribeiro, nº 540, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.536.136/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 30 de abril de 2008 sob o NIRE nº 3522221023-0.

**REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 57.209**, de 06 de junho de 2019 (anteriormente **M.56.118**, de 27 de setembro de 2018, anteriormente **R.1/ 44.364**, de 31 de março de 2009, anteriormente **R.4/ 43.862**, de 02 de dezembro de 2008 - aquisição), e **R.2/ 57.209** (incorporação imobiliária), de 10 de outubro de 2019, deste Registro de Imóveis. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho).

**Av.1** - Em 11 de março de 2021. Procedeu-se à presente averbação, por **transporte do R.7**, da **Matrícula nº 57.209**, de 11 de março de 2021, para constar que: "*Pelo instrumento particular 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 Casa Verde e Amarela (nº 8.7877.1039325-7), firmado em São Paulo/SP em 18/12/2020, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS I - SPE LTDA, qualificada na abertura desta matrícula,*  
(continua no verso)



matrícula

62.588

ficha

001vº

*deu a fração ideal de 0,2787284 do imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das futuras unidades correspondentes às Casas 07 a 28, da Quadra 02; Casas 01 a 08, da Quadra 03; Casas 01 a 28, da Quadra 04; Casas 01 a 28, da Quadra 06; e Casas 01 a 28, da Quadra 08, mencionadas no R.2, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento no valor de R\$11.562.384,44, com origem nos recursos do FGTS/PCVA, pagável em 24 prestações mensais e sucessivas, após o prazo de carência de 24 meses (prazo de construção de obra), segundo o Sistema de amortização constante - SAC, com a taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Para os efeitos do art. 1484, do Código Civil, a fração ideal ora hipotecada foi avaliada em R\$17.950.000,00. Constan do contrato outras cláusulas e condições. O Escrevente: (a.) (Sérgio Roberto Diniz). Emols..R\$5.641,56 - Estado..R\$1.603,39 - IPESP..R\$1.097,43 - Registro Civil..R\$296,93 - Tribunal de Justiça..R\$387,19 - ISS..R\$282,08 - MP..R\$270,80 - Total..R\$9.579,38. Guia nº 10. Os emolumentos, custas e contribuições devidos por este registro sofreram uma redução de 50%, nos termos do artigo 42, II, da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Selo nº 120634321000000021490219. Protocolo nº 126.183, de 10/02/2021." O Escrevente: (Sérgio Roberto Diniz). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000012152521G. Protocolo nº 126.183, de 10/02/2021.*

**Av.2** - Em 11 de janeiro de 2023. Procedeu-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à uma fração ideal de 0,0024199 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 04 da Quadra 04, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$100.383,79. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 02. Selo nº 120634331000000022636823M. Protocolo nº 140.064, de 05 de janeiro de 2023.

**R.3** - Em 11 de janeiro de 2023. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1582075-7) 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  
(continua na ficha 002)





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0062588-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

62.588

GERAL

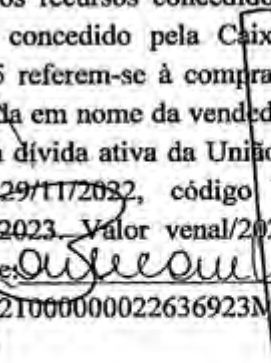
ficha

002

R

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP  
CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

**Amarela** – recursos do FGTS, firmado em Ourinhos/SP em 27/12/2022, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **ANA CAROLINA DE MORAES LEIDE**, brasileira, solteira, nascida em 25/08/2004, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa, RG nº 63.793.640-1-SSP/SP, CPF/MF nº 457.143.668-83, residente e domiciliada em Ourinhos/SP, na Rua Sebastião Simão de Souza, nº 726, Jardim Santa Fé, **adquiriu** da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda, já qualificada, **a futura unidade constituída da Casa 04 da Quadra 04**, pelo preço de R\$180.500,00, dos quais R\$53.917,87 correspondem aos recursos próprios, R\$17.473,00 aos recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$109.109,13 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R\$10.755,95 referem-se à compra do terreno e R\$169.744,05 à construção da unidade. Foi apresentada em nome da vendedora a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 29/11/2022, código de controle: 48EA.A1B1.A65C.7AAD, com validade até 28/05/2023. Valor venal/2023 e base de cálculo dos emolumentos: R\$32.212,31. O Escrevente:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 02. Selo nº 120634321000000022636923M. Protocolo nº 140.064, de 05 de janeiro de 2023.

**R.4** - Em 11 de janeiro de 2023. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Ana Carolina de Moraes Leide**, qualificada no R.3, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, **a futura unidade constituída da Casa 04 da Quadra 04**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$109.109,13**, com origem nos recursos do FGTS/União, pagável no prazo de amortização de 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o sistema de amortização PRICE, com os juros anuais à taxa nominal de 5% e efetiva de 5,1161%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$585,72, que acrescida dos seguros perfaz o encargo total de R\$604,84, vencendo-se o primeiro em 20/01/2023. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/1997, a fração ideal ora alienada foi avaliada em R\$177.900,00. Consta do referido instrumento particular, que o prazo de carência para expedição da intimação (artigo 26, § 2º, Lei Federal nº 9.514/97), é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não  
(continua no verso)



matrícula

62.588

ficha

002V

pago. O Escrevente: Asselau (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Os emolumentos, custas e contribuições devidos por este registro e pelo registro nº 3, precedente, estão de acordo com o artigo 43, da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, c/c artigo 10, da Lei Federal nº 14.118, de 12/01/2021. Guia nº 02. Selo nº 1206343210000000226370233. Protocolo nº 140.064, de 05 de janeiro de 2023.

**Av.5** - Em 10 de abril de 2023. Procede-se à presente averbação para constar que foi **concluída a construção da presente unidade** e realizada a **instituição e especificação** do Condomínio "**MORADAS CLUBE**", tendo acesso pelo nº 200 da Rua Lauro Zimmermann Filho, conforme se verifica da Av.9 e do R.10, da matrícula nº 57.209, deste Registro de Imóveis. O Escrevente: Asselau (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634331000000023986223J. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

**Av.6** - Em 10 de abril de 2023. Procede-se à presente averbação para constar que devido à **instituição e especificação** do Condomínio "**MORADAS CLUBE**", a presente ficha complementar da unidade autônoma Casa 04 da Quadra 04 foi transformada na **matrícula nº 62.588**, deste Registro de Imóveis; sendo que a Convenção de Condomínio foi registrada, nesta data, sob nº 15.094, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia. O Escrevente: Asselau (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E1000000023986323V. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

**R.7/ 62.588** - Em 10 de abril de 2023. **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE.** Pelo instrumento particular de instituição, especificação e atribuição firmado em São José do Rio Preto/SP em 09/03/2023, procede-se ao presente registro para constar que em correspondência com a fração ideal de terreno adquirida pelo R.3, a **CASA 04 DA QUADRA 04**, do Condomínio "**Moradas Clube**", objeto desta matrícula, **alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4)**, foi **atribuída** a **ANA CAROLINA DE MORAES LEIDE**, já qualificada. Valor venal da construção: R\$17.162,08. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$124.546,47. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$169.744,05. O Escrevente: Asselau (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634321000000023986423H. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

(CONTINUA NA FICHA 003)



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0062588-75

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

62.588

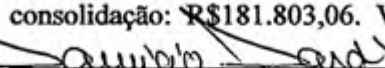
ficha

003

CNM

120634.2.0062588-75

Ourinhos, 18 de junho de 2024.

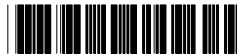
**Av.8/62.588** - Em 18 de junho de 2024. Pelo requerimento de 06/06/2024, procede-se a presente averbação para constar que fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que, atendendo ao requerimento protocolizado sob nº 148.307, foi intimada a devedora do instrumento particular (R.3 e R.4) para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e intimação, sem que tenha purgado a mora. Esta averbação é realizada à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", que fica arquivada digitalmente. Valor do financiamento e indicado para fins de consolidação: ~~R\$~~181.803,06. Valor venal/2024: R\$23.253,18. O Substituto da Oficial:  (Maurício Costa Lopes Jardim). Guia nº 25. Selo nº 1206343310000000307620240. Protocolo nº 150.207, de 10 de junho de 2024.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo sua validade ser conservada em meio eletrônico, e refere-se aos atos praticados até dois dias anteriores à sua emissão e ao contraditório dos títulos prenotados até o dia imediatamente anterior a sua emissão, nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/1973; não constando quaisquer outros atos relativos a ônus e alienações além dos já reportados. Ourinhos-SP, 20 de junho de 2024. 10:36:35.

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
Ao SEFAZ....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	2,22
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,80

Certidão de ato praticado protocolo nº: 150207

Controle:



336996

Página: 0006/0006



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

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

1206343C3000000030762224C



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ARZEE-GV8JZ-G2N6W-GRX87

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

Mauricio Costa Lopes Jardim (CPF 269.697.738-09)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ARZEE-GV8JZ-G2N6W-GRX87>

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

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