



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

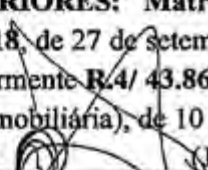
Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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 **43,510m²** e uma área descoberta privativa acessória de **94,390m²**, 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 **137,900m²**; uma área edificada de uso comum de **0,812m²** e uma área de terreno de uso comum de **154,411m²**, perfazendo uma área de terreno total de **292,311m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0024199**. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com **120.794,10m²**.

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

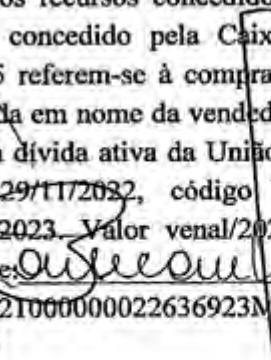
ficha

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

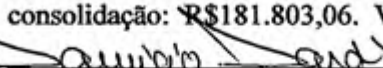
ficha

003

CNM

120634.2.0062588-75

Ourinhos, 18 de junho de 2024.

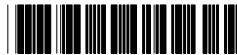
Av.8/62.588 - Em 18 de junho de 2024. Pelo requerimento de 06/06/2024, procede-se a presente averbação para constar que fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que, atendendo ao requerimento protocolizado 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>