

MATRÍCULA N.º	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS AGUDOS - SP	DATA	REGISTRO GERAL
16.617	- 01 -	JOSÉ GUILHERME FRANZINI DELEGADO	09-10-2017	LIVRO 2

IMÓVEL:- O LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, correspondente ao lote n.º 16 (dezesseis), da quadra "A", do loteamento "Residencial Soma I", com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua 01; quem desta rua olha para o lote, do lado direito em 20,00 metros, confronta-se com o lote 15; do lado esquerdo em 20,00 metros, confronta-se com o lote 17; e finalmente no fundo em 10,00 metros, confronta-se com o lote 11; perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO(s):- ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob n.º 11.943.710/0001-71, com sede na cidade de Bauru/SP, na Avenida Getúlio Vargas, n.º 18-46, sala 1208.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro n.º 01 e n.º 02 da Matrícula n.º 14.793, deste cartório.

AGUDOS, 09 de outubro de 2017.

O Oficial, (José Guilherme Franzini).

REG. n.º 01 - M. 16.617 - Agudos, 09 de outubro de 2017 - De conformidade com o CONTRATO 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 MINHA CASA, MINHA VIDA, passado em Agudos, aos 25 de agosto de 2017, firmado entre partes, como CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ-MF sob n.º 00.360.305/0001-04, por seu representante qualificado no contrato, e, como DEVEDORA: ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ-MF sob n.º 11.943.710/0001-72, com sede na Rua Getúlio Vargas, n.º 46, quadra 18, Jardim Europa, na cidade de Bauru, por seus representantes legais qualificados no contrato, tendo ainda como FIADORES: JOSE DOUGLAS RONDINA MORAES, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 10.621.910-SSP-SP, e inscrito no CPF sob n.º 039.878.298/93, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com MARCIA CRISTINA ALMEIDA FERNANDES DE MORAES, brasileira, terapeuta ocupacional, portadora da cédula de identidade RG n.º 17.448.302-8-SSP-SP, e inscrita no CPF sob n.º 112.033.218/48, residentes e domiciliados na cidade de Bauru/SP, na Rua Cloves Barreto Malchert, n.º 9-61; LUIZ ANTONIO CAETANO, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n.º 10.987.454-7-SSP-SP, e inscrito no CPF sob n.º 044.811.508/58, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com VERA LYGIA SANTOS BUTIGNOLI CAETANO, brasileira, funcionária pública, portadora da cédula de identidade RG n.º 17.525.506-4-SSP-SP, e inscrita no CPF sob n.º 088.660.428/11, residentes e domiciliados na cidade de Bauru/SP, na Rua Moyses Leme da Silva, n.º 540; LOURENÇO RANIERI FILHO, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 9.490.053-SSP-SP, e inscrito no CPF sob n.º 050.486.088/79, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, com MARIA WILMA WHITAKER RANIERI, brasileira, empresária, portadora da CNH n.º 01111885810-DETRAN-SP, e inscrita no CPF sob n.º 161.765.548/10, residentes e domiciliados na cidade de Bauru/SP, na Rua Benedito Moreira Pinto, n.º 5-50, apto. 61; ELAINE APARECIDA FRANCHI SIMÕES, brasileira, empresária, portadora da CNH n.º 03576568096-DETRAN-SP, e inscrito no CPF sob n.º 067.933.948/51, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com JOSÉ MARCIO SIMÕES, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 16.933.654-SSP-SP, e inscrito no CPF sob n.º 102.950.428/85,

MATRÍCULA N.º

= 16.617 =

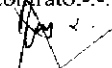
CONTINUAÇÃO DA
FICHA N.º - 01 -

FICHA

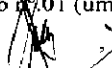
- 01 -

VERSO

residentes e domiciliados na cidade de Bauru/SP, na Rua São Luiz, nº.122, Vila Cardia; ABNER RIBEIRO, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº.20.403.296-9-SSP-SP., e inscrito no CPF sob nº.106.753.768/66, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, com CHRISTINE AUGUSTA MERCADANTE VELLOSO RIBEIRO, brasileira, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº.13.221.198-8-SSP-SP., e inscrita no CPF sob nº.293.244.888/99, residentes e domiciliados na cidade de Bauru/SP, na Rua Julio Maringoni, nº.15-35; ESTER MARIA COSTA SAMPAIO, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº.16.159.559-5-SSP-SP., e inscrita no CPF sob nº.117.980.858/44, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP, na Rua Indiana, nº.463, Brooklin; e ISAAC SERGIO DE LIMA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CNH nº.04062084884-DETRAN-SP., e inscrito no CPF sob nº.145.783.998/93, residente e domiciliado na cidade de Bauru/SP, na Rua Christiano Pagani, nº.851, apto.52, Contorno; e a CONSTRUTORA: ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, já qualificada anteriormente, tendo como destinação do crédito e mútuo à pessoa jurídica para a produção de empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL SOMA I, composto de 150 unidades, situado neste município de Agudos, objeto da matrícula sob nº.14.793 desta serventia.- ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC – Sistema de Amortização Constante.- VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 9.230.000,00 (nove milhões, duzentos e trinta mil reais).- PRAZO TOTAL EM MESES: Construção/legalização: 25 meses.- Amortização: 24 meses.- TAXA DE JUROS % (a.a): Nominal: 8.0000%.- Efetiva: 8.300%.- PROCEDO O PRESENTE REGISTRO para ficar constando que a CREDORA concede a DEVEDORA uma abertura de crédito no valor de R\$ 9.230.000,00 (nove milhões e duzentos e trinta mil reais) com o objetivo de financiar a construção do empreendimento RESIDENCIAL SOMA I e EM GARANTIA DA DÍVIDA ORA CONFESSADA E DEMAIS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS, A DEVEDORA DÁ A CREDORA EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À TERCEIROS, dentre outros, o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas.- Demais cláusulas e condições as constantes do mencionado contrato.

O Oficial, , (José Guilherme Franzini).

AV.nº.02.- M.16.617.- Agudos, 12 de março de 2018.- De conformidade com o instrumento particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, datado de 09 de janeiro de 2018, assinado pelos representantes legais, é feita a presente averbação para ficar constando que o credor CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o CANCELAMENTO do registro sob nº.01 (um) da presente matrícula em virtude de liquidação da dívida.

O Oficial, , (José Guilherme Franzini).

Emol. Escrivão: R\$ 103,67; Estado: R\$ 29,47; Carteira: R\$ 20,17; Reg.Civ.: R\$ 5,46; T.J.: R\$ 7,12; MP: R\$ 4,98; ISS: R\$ 2,07; Total: R\$ 172,94.

REG.nº.03.- M.16.617.- Agudos, 12 de março de 2018.- **TRANSMITENTE(s):** ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº.11.943.710/0001-71, com sede na cidade de Bauru/SP., na Avenida Getúlio Vargas, nº.18-46, sala 1208, neste ato representada por Elaine Aparecida Franchi Simões, brasileira, casada, empresária, portadora da CNH nº.03576568096-DETRAN-SP., e inscrita no CPF sob nº.067.933.948/51; e Lourenço Ranieri Filho, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº.9.490.053-SSP-SP., e inscrito no CPF sob nº.050.486.088/79.- **ADQUIRENTE(s):** JOSTER APARECIDO DE MELO, brasileiro, solteiro, chefe intermediário, portador da CNH nº.04371125650-DETRAN-SP., e inscrito no CPF sob nº.364.127.878/36, residente e domiciliado na cidade de Agudos/SP, na Rua Andrade Neves, nº.912, Santa Cecília.- **TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA**

CONTINUA NA FICHA Nº.02

MATRÍCULA N.º = 16.617 =	FICHA - 02 -	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS AGUDOS - SP JOSÉ GUILHERME FRANZINI DELEGADO	DATA 12-03-2.018.	REGISTRO GERAL LIVRO 2
------------------------------------	------------------------	--	-----------------------------	--------------------------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº.01

DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS, datado de 21 de dezembro de 2.017, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas.- **VALOR DA COMPRA E VENDA DA UNIDADE HABITACIONAL. COMPRA E VENDA DO**

TERRENO: O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$ 99.998,00 (noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais), a ser integralizado nas seguintes parcelas em conformidade com o contrato: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 89.998,20; Valor dos Recursos próprios: R\$ 6.294,15; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 2.477,65; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 1.228,00.- **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$ 17.300,00 (dezessete mil e quinhentos reais).- **OBJETO DA VENDA E COMPRA:** O imóvel constante da presente matrícula.- Condições: As demais constantes do contrato que fica arquivado em cartório, por cópia.-----

Oficial, (José Guilherme Franzini).-----
Emol.Escritório: R\$ 271,03; Estado: R\$ 77,04; Carteira: R\$ 52,72; Reg.Civ.: R\$ 14,27; T.J.: R\$ 18,61; MP: R\$ 13,01; ISS: R\$ 5,42; Total: R\$ 452,13.-----

REG.nº.04.- M.16.617.- Agudos, 12 de março de 2.018.- **DEVEDOR/FIDUCIANTE(s):** JOSTER APARECIDO DE MELO, brasileiro, solteiro, chefe intermediário, portador da CNH nº.04371125650-DETRAN-SP., e inscrito no CPF sob nº.364.127.878/36, residente e domiciliado na cidade de Agudos/SP, na Rua Andrade Neves, nº.912, Santa Cecília.-

CONSTRUTORA E FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA: ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº.11.943.710/0001-71, com sede na cidade de Bauru/SP., na Avenida Getúlio Vargas, nº.18-46, sala 1208, neste ato representada por Elaine Aparecida Franchi Simões, brasileira, casada, empresária, portadora da CNH nº.03576568096-DETRAN-SP., e inscrita no CPF sob nº.067.933.948/51; c, Lourenço Ranieri Filho, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº.9.490.053-SSP-SP., e inscrito no CPF sob nº.050.486.088/79.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº.759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº.00.360.305/0001-04, neste ato representada por Edson de Jesus Camargo, brasileiro, casado, economiário, portador da cédula de identidade RG nº.33.893.409-SSP-SP., e inscrito no CPF sob nº.214.850.438/08, conforme procuração lavrada às folhas 064/065 do Livro 1.059, em 20/09/2017, no 3º Tabelião de Notas de Bauru/SP, substabelecido por Roberto Carlos Ceratto, conforme procuração nos termos do substabelecimento lavrada as fls.124/125, do Livro 3263-P, em 25/05/2017, poderes advindos pela Caixa Econômica Federal – CEF, no 2º Tabelião de Notas e de Protestos de Brasília/DF, em 11/08/2016, no livro nº.3217-P, as fls.013/014.-

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS, datado de 21 de dezembro de 2.017, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas.- **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se a aquisição do terreno objeto desta matrícula e construção de uma das unidades habitacionais que compõe o empreendimento Residencial Soma I. O levantamento dos recursos da operação ocorrerá nos termos do contrato. Os prazos e etapas para as medições e conclusões das obras são aqueles previstos no cronograma físico-financeiro, observado o disposto do contrato.- **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS.- **SISTEMA DE**

MATRÍCULA N.º

= 16.617 =

CONTINUAÇÃO DA
FICHA N.º -02-

FICHA

- 02 -

VERSO

AMORTIZAÇÃO: SAC.- VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA: R\$ 89.998,20.- VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 6.294,15.- VALOR DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$ 2.477,65.- VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$ 1.228,00.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (Financiamento do imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 89.998,20.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 99.998,00.- PRAZOS, em meses: de construção/legalização: 25; de amortização: 360.- Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 6,5000 - Efetiva: 6,6971.- 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\$ 737,48; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 16,30; Total: R\$ 753,78.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/01/2018.- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3.- **OBJETO DA GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) alienam à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, o qual mediante o registro do contrato, ora celebrado no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. A garantia fiduciária, constituída em decorrência do presente financiamento incide sobre o imóvel com todas as suas acessões, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregados, independente da área construída efetivamente averbada na matrícula, renunciando o DEVEDOR neste ato, à pretensão a quaisquer direitos ou indenizações pelos acréscimos de construção não averbados. A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no contrato e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se rescive, nos termos do previsto no artigo 24 da Lei nº.9.514/97.- Demais cláusulas e condições as constantes do contrato que fica arquivado em cartório.

O Oficial, _____, (José Guilherme Franzini).

Emol.Escritório: R\$ 385,84; Estado: R\$ 109,66; Carteira: R\$ 75,06; Reg.Civ.: R\$ 20,31; T.J.: R\$ 26,48; MP: R\$ 18,52; ISS: R\$ 7,72; Total: R\$ 643,56.

AV.nº.05.- M.16.617.- Agudos, 26 de junho de 2019.- De conformidade com o instrumento particular, com firma reconhecida e instruído com Certidão de Construção datada de 27 de maio de 2019, e HABITE-SE (vistoria de construção) nº.3857 datado de 05 de fevereiro de 2019, documentos esses expedidos pela Prefeitura Municipal de Agudos, e Certidão Negativa de Débitos, emitida pela Receita Federal do Brasil, aos 17 de abril de 2019, sob nº.000702019-88888856, que ficam arquivados em cartório, é feita a presente averbação para ficar constando que foi construído um prédio residencial, de alvenaria, medindo 50,00 metros quadrados, a qual recebeu o nº.115 com frente para a Rua Felis Bianchi.- Valor correspondente a tabela do SINDUSCON: R\$ 94.695,00 (noventa e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais).

O Oficial, _____, (José Guilherme Franzini).

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 114447.2.0016617-92

MATRÍCULA N.º 16.617	FICHA - 03 -	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS AGUDOS-SP CNS - 11444-7 JOSÉ GUILHERME FRANZINI DELEGADO	DATA 26-03-2025	REGISTRO GERAL LIVRO 2
--------------------------------	------------------------	---	---------------------------	--------------------------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº.02

AV.nº.06.- M.16.617.- Agudos, 26 de março de 2.025.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.**- De acordo com o procedimento iniciado por requerimento, comprovante de intimação do devedor, e requerimento de consolidação acompanhado de guia de IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, nº.11.481 em favor da Prefeitura Municipal de Agudos no valor de R\$ 2.087,50, devidamente recolhida, procedo a presente averbação para ficar constando que a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi consolidada em favor da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº.00.360.305/0001-04, nos termos do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$ 104.374,83 (cento e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e oitenta e três centavos).- Valor Venal: R\$ 15.567,45, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art.27 do mesmo diploma legal, ou seja, a propriedade somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.

O Oficial,

(José Guilherme Franzini)

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 5: pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 16617 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos 42,22
CERTIFICO AINDA que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.	Estado 12,00
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.	Sec. Fazenda 8,21
	Registro Civil 2,22
	Trib. Justiça 2,90
	Ministério Público 2,03
	Imposto Municipal 0,84
	TOTAL 70,42
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (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.	JOSÉ GUILHERME FRANZINI OFICIAL
Agudos, 28 de março de 2025	



SELO DIGITAL

1144473C30A0000006297125I

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>