



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

CNM: 120834.2.0062613-00

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

62.613

ficha

001

R

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

M.57.209 - Casa 01 da Quadra 05

CASA 01 (Tipo 01), localizada na **QUADRA 05**, 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 5,00 metros em reta e em 2,06 metros em curva com raio de 4,70 metros; do lado direito, de quem da rua olha para a casa, com a Casa 02 em 19,70 metros; do lado esquerdo com a Área Verde de Uso Comum nº 13 em 19,25 metros; e nos fundos com a Casa 28 em 7,00 metros. Possuirá a área edificada privativa de 43,510m² e uma área descoberta privativa acessória de 94,100m², 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 137,610m²; uma área edificada de uso comum de 0,811m² e uma área de terreno de uso comum de 154,085m², perfazendo uma área de terreno total de 291,695m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0024148. 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 27 de janeiro de 2021. Procede-se à presente averbação, por transporte do R.6, da Matrícula nº 57.209, de 27 de janeiro 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 Minha Casa, Minha Vida (nº 8.7877.0895489-1), firmado em São Paulo/SP em 15/07/2020, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, e instrumento particular de 1º termo aditivo ao referido contrato, firmado em São Paulo/SP em 23/04/2020, TERRA NOVA RODOBENS* (continua no verso) 7

Página: 0001/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z4NR-KL8TC-RV8KL-FCHZK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 120634.2.0062613-00

matrícula

62.613

ficha

001vº

INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS I - SPE LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu a fração ideal de 0,2499774 do imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das futuras unidades correspondentes às Casas 01 a 28, da Quadra 05; Casas 01 a 28, da Quadra 07; Casas 01 a 24, da Quadra 09; e Casas 01 a 20, da Quadra 10, 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\$11.546.693,44, com origem nos recursos do FGTS/PMCMV, pagável em 24 prestações mensais e sucessivas, após o prazo de carência de 27 meses (prazo de construção de obra), segundo o Sistema de amortização constante - SAC, com a taxa de juros anual nominal de 8% e efetiva de 8,3%. Para os efeitos do art. 1484, do Código Civil, a fração ideal ora hipotecada foi avaliada em R\$15.740.000,00. 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 04. 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 1206343210000000115275213. Protocolo nº 125.592, de 15/01/2021." O Escrevente: (Sérgio Roberto Diniz). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000011527721B. Protocolo nº 125.592, de 15/01/2021.

Av.2 - Em 22 de setembro de 2021. Procede-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à uma fração ideal de 0,0024148 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 01 da Quadra 05, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$111.541,90. O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$130,72 - Estado..R\$37,16 - IPESP..R\$25,43 - RC..R\$6,88 - TJ..R\$8,97 - ISS..R\$6,54 - MP..R\$6,28 - Total..R\$221,98. Guia nº 38. Selo nº 120634331000000014919521R. Protocolo nº 130.237, de 14 de setembro de 2021.

R.3 - Em 22 de setembro de 2021. Pelo instrumento particular (contrato nº (continua na ficha 002))

Página: 0002/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z4NR-KL8TC-RV8KL-FCHZK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

CNM: 120834.2.0062613-00

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

ficha

62.613

002

[Assinatura]

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

8.7877.1225336-3) 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 Amarela – recursos do FGTS, firmado em Ourinhos/SP em 03/09/2021, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **KETLIN ALEXANDRE LINO**, brasileira, divorciada, nascida em 28/05/2001, chapeira, RG nº 56.631.569-5-SSP/SP, CPF/MF nº 457.890.588-84, residente e domiciliada em Ourinhos/SP, na Rua José Joaquim Ferreirinha, nº 32, Vila Nossa Senhora de Fátima, adquiriu da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda, já qualificada, uma fração ideal de 0,0024148 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 01 da Quadra 05, pelo preço de R\$152.000,00, dos quais R\$48.515,40 correspondem aos recursos próprios, R\$10.017,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$93.467,60 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R\$10.696,71 referem-se à compra do terreno e R\$141.303,29 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 02/08/2021, código de controle: 2F42.EA23.BABC.FFA3, com validade até 29/01/2022. Valor venal (2021): R\$4.521,75 (0,0024148). Base de cálculo dos emolumentos: R\$10.696,71. O Escrevente: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$252,37 - Estado..R\$71,72 - IPESP..R\$49,09 - RC..R\$13,28 - TJ..R\$17,32 - ISS..R\$12,62 - MP..R\$12,11 - Total..R\$428,51. Guia nº 38. Selo nº 120634321000000014919721P. Protocolo nº 130.237, de 14 de setembro de 2021.

R.4 - Em 22 de setembro de 2021. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Ketlin Alexandre Lino**, 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, uma fração ideal de 0,0024148 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 01 da Quadra 05, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de R\$93.467,60, 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 5,25% e efetiva de 5,3781%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$516,13, que acrescida dos seguros perfaz o encargo total de R\$533,21, vencendo-se o primeiro em 10/10/2021. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 (continua no verso)

Página: 0003/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z4NR-KL8TC-RV8KL-FCHZK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 120634.2.0062613-00

matrícula
62.613

ficha
002vº

da Lei 9.514/1997, a fração ideal ora alienada foi avaliada em R\$162.200,00. Consta do título que o prazo para construção/legalização é 23/01/2023. Consta ainda no referido instrumento particular, que o prazo de carência para expedição da intimação (artigo 26, § 2º, Lei Federal nº 9.514/97), é de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago. O Escrevente: Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$436,72 - Estado..R\$124,12 - IPESP..R\$ 84,95 - RC..R\$22,98 - TJ..R\$29,98 - ISS..R\$21,84 - MP..R\$20,96 - Total..R\$741,55. 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 9.777, de 07/07/2009, c/c artigo 10, da Lei Federal nº 14.118, de 12/01/2021. Guia nº 38. Selo nº 120634321000000014919821N. Protocolo nº 130.237, de 14 de setembro de 2021.

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: Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634331000000023995423E. 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 01 da Quadra 05 foi transformada na matrícula nº 62.613 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: Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000023995523Q. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

R.7/ 62.613 - 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 01 DA QUADRA 05, do Condomínio "Moradas Clube", objeto desta matrícula, alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi atribuída a KETLIN ALEXANDRE LINO, já qualificada.

(CONTINUA NA FICHA 003)

Página: 0004/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z4NR-KL8TC-RV8KL-FCHZK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0062613-00

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

ficha

62.613

003

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

Valor venal da construção: R\$17.162,08. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$114.305,06. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$141.303,29. O Escrevente Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634321000000023995623C. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

Av.8/ 62.613 - Em 13 de julho de 2026. Proceda-se à presente averbação, nos termos do artigo 440-AQ, §§1º, a, e 3º, do Provimento CNJ nº 149/2023, incluído pelo Provimento CNJ nº 195, de 03/06/2025, para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o CEP: 19.904-282.

Selo nº 1206343E1000000041418926W.

Protocolo nº 164.734, de 25 de junho de 2026.

O 2º Substituto da Oficial Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

Av.9/ 62.613 - Em 13 de julho de 2026. Pelo requerimento firmado em Florianópolis/SC em 24/06/2026, procede-se à presente averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada, tendo em vista que, atendendo ao requerimento protocolizado sob nº 162.699, 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\$ 173.340,31. Valor venal: R\$ 25.902,21.

Selo nº 120634331000000041419126X.

Protocolo nº 164.734, de 25 de junho de 2026.

O 2º Substituto da Oficial Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z4NR-KL8TC-RV8KL-FCHZK>



Valide aqui
este documento

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, 14 de julho de 2026. 11:10:13. O 2º Substituto da Oficial.

Fernando Bueno da Fonseca Neto
(Assinatura Digital)

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado.....:	R\$	13,04
Ao SEFAZ.....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..:	R\$	2,41
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	78,01

Certidão de ato praticado protocolo nº: 164734

Controle:



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>

Selo digital:

1206343C3000000041419226B

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z4NR-KL8TC-RV8KL-FCHZK>