



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

CNN: 120634.2.0062623-67

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

62.623

ficha

001

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

M.57.209 - Casa II da Quadra 05

CASA II (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 7,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para a casa, com a Casa 12 em 19,70 metros, do lado esquerdo com a Casa 10 em 19,70 metros; e nos fundos com a Casa 18 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/ME 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.56.418**, 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 máxio 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)

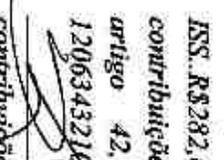
CNN: 120634.2.0062623-67

matrícula

62.623

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\$5.740.000,00. Constan do contrato outras cláusulas e condições. O Escrevente: (a) (Sérgio Roberto Diniz). Emol. 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 devidas 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 120634321000000015275213. Protocolo nº 125.592, de 15/01/2021." O Escrevente:  (Sérgio Roberto Diniz). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E100000011528721A. Protocolo nº 125.592, de 15/01/2021.

AV.2 - Em 10 de abril de 2023. Procedeu-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). Guia nº 15. Selo nº 120634331000000239985239. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

AV.3 - Em 10 de abril de 2023. Procedeu-se à presente averbação para constar que devido à instituição e especificação do Condomínio "MORADAS CLUBE", a presente ficha complementar da unidade autônoma Casa 11 da Quadra 05 foi transformada na matrícula nº 62.623, deste Registro de Imóveis, sendo que a Convenção de Condomínio

(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-120634.2.0062623-67

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP	
matrícula	folha	CNS nº 12.063-4	
62.623	002	10 de abril de 2023.	
Ourinhos,		10 de abril de 2023.	

foi registrada, nesta data, sob nº 15.094, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia. O Escrevente: Osvaldo Quilil (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ata isento de emolumentos, custos e contribuições.* Selo nº 1206343E100000023998623L. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

~~AV-A/ 62.623 - Em 25 de maio de 2023, Procedo-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na AV-1, somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.5). Base de cálculo dos emolumentos: R\$100.247,57. A Escrevente: Francisco (Lais Cristina Mendes Francisco). Guia nº 21. Selo nº 120634331000000224856623G-Preteção nº 142.480, de 17/05/2023.~~

~~R.5/ 62.623 - Em 25 de maio de 2023. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1695822-1) de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - recursos do FGTS - Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional, firmado em Ourinhos/SP em 12/05/2023, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, ALISON LUIZ AMÉRICO DOMINGUES, brasileiro, solteiro, nascido em 20/03/2002, estrador, carregador, embalador e assemblhados, RG nº 54.865.977-1-SSP/SP, CPF/MF nº 241.680.448-07, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua Altamiro Pinheiro nº 105, Parque Minas Gerais, adquiriu de Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$180.771,00, dos quais R\$42.449,01 correspondem aos recursos próprios, R\$16.745,00 ao desconto complementado pelo FGTS/União, R\$10.000,00 da subvenção ao Programa Paulista de Apoio ao Crédito Habitacional - PPHS e R\$111.576,99 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.6). 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 03/05/2023, código de controle: 8344.B01E.C49E.F800, com validade até 30/10/2023. Valor venal/2023: R\$22.262,97. A Escrevente: Francisco (Lais Cristina Mendes Francisco). Guia nº 21. Selo nº 120634321000000224856623G-Preteção nº 142.480 de 17/05/2023.~~

(continua no verso)

matrícula: **62.623** data: **002vº**

R.6/ 62.623 - Em 25 de maio de 2023. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.5), **Alison Luiz Américo Domingues**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$111.576,99**, 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 5,00% e efetiva de 5,1161%, sendo o valor da prestação inicial (a+) de **R\$598,96**, que acrescida dos seguros e taxas perfaz o encargo total de **R\$618,23**, vencendo-se o primeiro em 12/06/2023. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/1997, o imóvel alienado foi avaliado em **R\$177.900,00**. *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 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago. A Escrevente: **Marcia Mendes** (Lais Cristina Mendes Francisco). Os emolumentos, custas e contribuições devidos por este registro e pelo registro nº 5, 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 21. Selo nº 12063432100000024856823E. Protocolo nº 142.480, de 17/05/2023.*

Av.7/62.623 - Em 15 de julho de 2024. Pelo requerimento de 08/07/2024, 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 148.097, foi intimado o devedor do instrumento particular (R.5 e R.6) para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas e as que se vencerem 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 "linker vivos", que fica arquivada digitalmente. Valor do financiamento e indicado para fins de consolidação: **R\$180.541,93**. Valor venal/2024: **R\$23.253,18** O Substituto da Oficial: **Mauricio Costa Lopes Jardim**. Guia nº 29. Selo nº 12063433100000031121124B. Protocolo nº 150.846, de 10 de julho de 2024.



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

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, 15 de julho de 2024. 15:37:44.

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: 150846

Controle:



338394

Página: 0005/0005



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

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

1206343C3000000031121324N

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EKFVA-N9D9G-ZT4LR-F563F

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/EKFVA-N9D9G-ZT4LR-F563F>

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

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