



**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: 120634.2.0062918-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

ficha

62.918

001

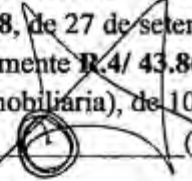
Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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

M.57.209 - Casa 14 da Quadra 17

CASA 14 (Tipo 01), localizada na **QUADRA 17**, 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 15 em 7,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para a casa, com a Casa 15 em 17,70 metros, do lado esquerdo com a Casa 13 em 17,70 metros; e nos fundos com a Gleba 02 - parte da Área 01 (matrícula nº 57.210) em 7,00 metros. Possuirá a área edificada privativa de **43,510m²** e uma área descoberta privativa acessória de **80,390m²**, 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 **123,900m²**; uma área edificada de uso comum de **0,790m²** e uma área de terreno de uso comum de **138,733m²**, perfazendo uma área de terreno total de **262,633m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0021742**. 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 09 de junho de 2020. Procede-se à presente averbação, por transporte do **R.5**, da **Matrícula nº 57.209**, de 09 de junho de 2020, 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 8.7877.0812812-6), firmado em São Paulo/SP em 24/03/2020, 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)

matrícula

62.918

ficha

001vº

INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS I - SPE LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu a fração ideal de 0,4712942 do imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das futuras unidades correspondentes às Casas 01 a 22, da Quadra 01; Casas 01 a 06, da Quadra 02; Casas 01 a 24, da Quadra 11; Casas 01 a 24, da Quadra 12; Casas 01 a 20, da Quadra 13; Casas 01 a 24, da Quadra 14; Casas 01 a 20, da Quadra 15; Casas 01 a 24, da Quadra 16; e Casas 01 a 26, da Quadra 17, 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\$17.742.368,14**, com origem nos recursos do FGTS/PMCMV, pagável em 24 prestações mensais e sucessivas, após o prazo de carência de 30 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\$30.250.000,00. Constam do contrato outras cláusulas e condições. O Escrevente: (a.) (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$8.961,09 - Estado..R\$2.546,83 - IPESP..R\$1.743,17 - Registro Civil..R\$471,63 - Tribunal de Justiça..R\$015,01 - ISS..R\$448,05 - MP..R\$430,13 - Total..R\$15.215,91. Guia nº 23. 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 120634321000000008660120Y. Protocolo nº 121.691, de 03 de junho de 2020." O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000008697520P. Protocolo nº 121.691, de 03 de junho de 2020.

Av.2 - Em 11 de julho de 2022. Procede-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à uma fração ideal de 0,0021742 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 14 da Quadra 17, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$81.850,06. O Escrevente: (Sérgio Roberto Diniz). Guia nº 28. Selo nº 120634331000000019643622G. Protocolo nº 136.411, de 28/06/2022.

(continua na ficha 002)



**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: 120634.2.0062918-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

ficha

62.918

002

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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

R.3 - Em 11 de julho de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1420898-5) 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 13/06/2022, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **VITOR HUGO DOS SANTOS LUZ**, brasileiro, solteiro, nascido em 13/09/2003, operador de máquinas, RG nº 639425689-SSP/SP, CPF/MF nº 136.785.499-77, residente e domiciliado em Jacarezinho/PR, na Rua Willie Davids, nº 657, Marques dos Reis, **adquiriu** da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda, já qualificada, **uma fração ideal de 0,0021742 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 14 da Quadra 17**, pelo preço de R\$169.845,49, dos quais R\$81.189,29 correspondem aos recursos próprios, R\$20.874,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$67.782,20 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R\$7.914,81 referem-se à compra do terreno e R\$161.930,68 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. Valor venal (2022): R\$4.509,37 (0,0021742). Base de cálculo dos emolumentos: R\$7.914,81. O Escrevente: *[assinatura]* (Sérgio Roberto Diniz). Guia nº 28. Selo nº 120634321000000019643822E. Protocolo nº 136.411, de 28/06/2022.

R.4 - Em 11 de julho de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Vitor Hugo dos Santos Luz**, qualificado 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 0,0021742 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 14 da Quadra 17, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$67.782,20**, 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+j) de R\$363,86, que acrescida dos seguros perfaz o encargo total de R\$380,61, vencendo-se o primeiro em 11/07/2022. 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 título que o prazo para construção/legalização é de cinco meses. Consta ainda no referido
(continua no verso)

matrícula

62.918

ficha

002vº

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: Sérgio Roberto Diniz (Sérgio Roberto Diniz). *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 28. Selo nº 120634321000000019643922C. Protocolo nº 136.411, de 28/06/2022.

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 1206343310000000240806230. 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 14 da Quadra 17** foi transformada na **matrícula nº 62.918**, 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 1206343E10000000240807230. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

R.7/ 62.918 - 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 14 DA QUADRA 17**, do Condomínio "**Moradas Clube**", objeto desta matrícula, **alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4)**, foi **atribuída a VITOR HUGO DOS SANTOS LUZ**, já qualificado. Valor venal da construção: R\$17.162,08. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$102.916,21. Valor da aquisição do imóvel correspondente à

(CONTINUA NA FICHA 003)



**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: 120634.2.0062918-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

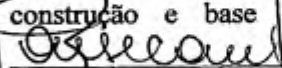
ficha

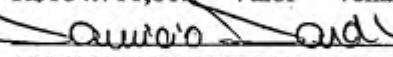
62.918

003

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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

construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$161.930,68. O Escrevente:
 (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº
120634321000000024080823M. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

Av.8/62.918 - Em 31 de janeiro de 2025. Pelo requerimento de 16/01/2025, 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 151.449, foi intimado o devedor
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\$184.711,81. Valor venal/2024: R\$24.342,63. O Substituto da Oficial:
 (Maurício Costa Lopes Jardim). Guia nº 04. Selo nº
120634331000000034123425V. Protocolo nº 154.737, de 20 de janeiro de 2025.

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, 03 de fevereiro de 2025. 16:01:47. SUBSTITUTO.

MAURICIO COSTA LOPES JARDIM
(Assinatura Digital)

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao SEFAZ.....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	2,33
Ao Min.Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,17

Certidão de ato praticado protocolo nº: 154737

Controle:



351153

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>

1206343C30000000341236257



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MW78N-TY5NC-9J5WG-JM8ZK

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/MW78N-TY5NC-9J5WG-JM8ZK>

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

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