

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f533fe81-3bd2-45d1-ba9b-8838487aaaf7



LIVRO n.º 2 – REGISTRO GERAL –

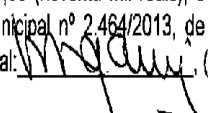
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

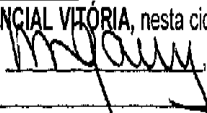
- Matrícula -	- Ficha -
29.674	1

José Bonifácio – SP

25 de Março de 2.014.

IMÓVEL: Um imóvel urbano, situado nesta cidade, denominado "RESIDENCIAL VITÓRIA", constituído pelo Lote 04, Quadra "X", dentro das seguintes medidas e confrontações: O lote é de forma regular, e possui 8,16 metros de frente para a Rua Projetada 13, e 8,16 metros aos fundos confrontando-se com Matilde Barreto Bassan (Matrícula 12.685); à direita de quem da Rua Projetada 13 olha para o lote possui 21,25 metros confrontando-se com o lote 03, e à esquerda possui 21,25 metros confrontando-se com o lote 05, perfazendo a área de 173,40 m2 (cento setenta três metros e quarenta centímetros quadrados), sem benfeitorias. O imóvel acha-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local, sob nº. 01.04.185.0060.001. **PROPRIETÁRIA: MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA**, com sede na Rua Domingos Fernandes Alonso, 133, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF: sob nº. 11.837.441/0001-69, devidamente registrada na JUCESP sob nº. 35 2 24127232, em sessão de 01 de Abril de 2.010, representada pelo sócio Antonio Donizete Capoa. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 26.607, deste cartório, datada de 21 de Setembro de 2.012. José Bonifácio, em 25 de Março de 2.014. O Oficial: , (Luiz Roberto Rafaini).
(Protocolado sob nº 98.116)

Av.01-Mat.29.674-Prot.98.116, em 12 de Fevereiro de 2.014. **ENQUADRAMENTO P.M.C.M.V.**
"Procede-se a esta averbação para ficar constando, que o "Loteamento Residencial Vitória", é um Conjunto Habitacional de Interesse Social, vinculado ao Programa do Governo Federal, "Minha Casa Minha Vida", (Lei Federal 11.977/09 e 12.424/2011), que tem uso e destinação exclusivamente residencial, e que a 1ª aquisição de unidade imobiliária, não será negociada por preço superior a R\$90.000,00 (noventa mil reais), e também não será alienada a adquirentes com renda superior a 10 salários mínimos, de conformidade com o Decreto Municipal nº 2.464/2013, de 12/11/2013 e Declaração do Empreendedor, de 19 de Dezembro de 2.013". José Bonifácio, em 25 de Março de 2.014. O Oficial: , (Luiz Roberto Rafaini).

Av.02-Mat.29.674-Prot.105.250, em 12 de Novembro de 2.015. **TRANSLADAMENTO DE HIPOTECA.**
Procede-se a presente, nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram LOMY ENGENHARIA EIRELI e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MO 30568 / Contrato nº 855553479280), de 10 de Novembro de 2.015, tendo como Devedor: LOMY ENGENHARIA EIRELI, Estabelecida na Rua Professora Chiquita Fernandes nº 659, Vila Bandeirantes em Araçatuba-SP, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP – sob o NIRE 35800679721, CNPJ: 03.798.328/0001-93, representada neste ato por Luis Fernando de Arruda Ramos; Fiadores: LUIS FERNANDO DE ARRUDA RAMOS, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, nascido em 24/02/1970, engenheiro, portador do RG: 15827045-9-SSP-SP, CPF: 095.520.118-76, e sua esposa ROGÉRIA DE SOUZA RAMOS, brasileira, nascida em 21/08/1969, administradora de empresas, portadora do RG: 19.797.222-6-SSP-SP, e CPF: 116.311.678-55, residentes e domiciliados na Rua Aguapeí, 3300, Pq. Araças, São João, em Araçatuba-SP; Construtora: LOMY ENGENHARIA EIRELI, já devidamente qualificada; Interveniente Hipotecante: MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA, estabelecida na Avenida Antonio Gonçalves da Silva nº 844, nesta cidade, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP – sob o NIRE 35224127232, CNPJ: 11.837.441/0001-69, representada neste ato pelos sócios Antonio Donizete Capoa e Denise Maroelli Mendonça Capoa, a fim de constar que o imóvel objeto desta matrícula foi dado em hipoteca, pela proprietária MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA, CNPJ: 11.837.441/0001-69, já qualificada, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, como garantia para a construção do empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL VITÓRIA, nesta cidade, tendo sido registrada no R.06 da matrícula 25.607, deste cartório. José Bonifácio, em 17 de Novembro de 2.015. O Oficial: , (Luiz Roberto Rafaini).

Av.03-Mat.29.674-Prot.115.938, em 23 de Outubro de 2.018. **RUA.**
"Pelo requerimento de 11 de Setembro de 2.018, firmado na cidade de Araçatuba-SP, por Antonio Donizete Capoa, sócio da empresa Multcap

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILO DONIZETE BARBOSA - 12/03/2026 11:21
www.regidores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado
Jes

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

- Matrícula -

29.674

- Fichas -

1-verso

CNM:114397.2.0029674-37

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

CNS nº 11.439-7

06 de Novembro de 2.018

Incorporação Construção e Loteamento LTDA, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a Rua Projetada 13, teve sua denominação alterada para a Rua Antonia de Jesus Marafon, conforme Decreto Municipal nº 2.464/2013, de 02 de Janeiro de 2.003, cuja copia se encontra arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 06 de Novembro de 2.018. O 2º Preposto: (Paulo César Barbosa Lima).

Av.04-Mat.29.674-Prot.115.938, em 23 de Outubro de 2.018. **CONSTRUÇÃO.**

"Pelo requerimento de 11 de Setembro de 2.018, firmado na cidade de Araçatuba-SP, por Antonio Donizete Capoa, sócio da empresa Multicap Incorporação Construção e Loteamento LTDA, e de conformidade com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 27 de Agosto de 2.018, bem como Certidão Negativa do INSS nº 001692018-88888097, de 20 de Agosto de 2.018, Carta de Habite-se nº 59/2018, Alvará de Construção nº 151/2015, Planta e ARTs, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial de tijolos e telhas, do Tipo 01, contendo: 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 02 dormitórios e 01 área de serviço, sob nº "125", com frente para Rua Antonia de Jesus Marafon, com área construída de 56,00 m² de construção, no valor de R\$47.597,76". A base de cálculo para cobrança dos emolumentos foi feito pelo valor de R\$50.976,80, de acordo com o valor por metro quadrado atribuído pela Revista Especializada "SINDUSCON". José Bonifácio, em 06 de Novembro de 2.018. O 2º Preposto: (Paulo César Barbosa Lima).

Av.05-Mat.29.674-Prot.118.607, em 26 de Julho de 2.019. **ADITIVO.**

"Sobre o imóvel desta matrícula consta o seguinte: "Pelo Termo de Aditamento ao Contrato Particular de 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 855553479280-7, de 24 de Abril de 2.019, desta cidade, averbada no Av.02, desta matrícula (advindo do R.06, matrícula nº 26.607), é lavrada a presente averbação para ficar constando o seguinte: O presente Termo Aditivo tem o objetivo de retificar o contrato originário no Item A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES - subitens A.2, A.3 e A.4, referente a representatividade da empresa LOMY ENGENHARIA EIRELI, bem como a alteração do FIADOR, tendo em vista o falecimento do único proprietário da empresa, Sr. Luis Fernando de Arruda Ramos, sendo nomeada a Sra. Rogéria de Souza Ramos como representante da empresa Lomy Engenharia Eireli com os poderes a ela conferidos como a fiança da operação contratada. A presente retificação está de acordo com o previsto na 2ª alteração e consolidação ato constitutivo da empresa em suas cláusulas 1, 1.1, 2, 2.1 e cláusula sexta de seu contrato social, devidamente registrado na JUCESP. Demais termos e condições constantes do aditivo". Transportada do Av.11, da matrícula nº 26.607, deste cartório". José Bonifácio, em 08 de Agosto de 2.019. O Oficial: (Luiz Roberto Rafaini).

Av.06-Mat.29.674-Prot.118.608, em 26 de Julho de 2.019. **ADITIVO.**

"Sobre o imóvel desta matrícula consta o seguinte: "Pelo Termo de Aditamento ao Contrato Particular de 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 855553479280-7, de 24 de Abril de 2.019, desta cidade, averbada no Av.02 e Av.05, desta matrícula (advindo do R.06, matrícula nº 26.607), é lavrada a presente averbação para ficar constando o seguinte: VALOR DA DÍVIDA - O DEVEDOR e seus FIADORES confessam dever à CAIXA a importância líquida e consolidada de R\$8.482.910,48 (oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e dez reais e quarenta e oito centavos) atualizada até 24/06/2019, correspondente ao saldo devedor total remanescente da operação de financiamento do empreendimento Residencial Vitória, objeto do contrato nº 855553479280-7, ora aditado e nominado no preâmbulo, composto conforme abaixo: a) saldo devedor do financiamento: R\$4.703.951,97 (quatro milhões, setecentos e três mil, novecentos e cinquenta e um reais e noventa e sete centavos); b) prestações em atraso: R\$3.778.958,51 (três milhões, setecentos e setenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e um centavos). O saldo devedor, mencionado no ITEM 1 subitem a, terá atualização monetária mensal, mediante aplicação do mesmo índice aplicado na atualização dos

CNM:114397.2.0029674-37

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

CNS nº 11.439-7

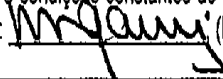
08 de Agosto de 2.019

- Matrícula -

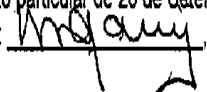
29.674

- Folia -

2

saldos das constas vinculadas do FGTS com as demais condições pactuadas no contrato originário, **CLÁUSULA SEGUNDA**, e até que haja a efetiva quitação o valor da dívida será acrescido de juros remuneratórios à taxa nominal de 8,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3001% ao ano. Prazo total: 15 (quinze) meses, remanescentes do contrato originário. As parcelas para o período de amortização serão calculadas com base no saldo devedor apurado, utilizando-se a Tabela SAC e com incidência da taxa de juros e atualização monetária pactuados no ITEM 1.1 e pagas em 15 (quinze) meses, nas mesmas datas e local indicados. Demais termos e condições constantes do aditivo". Transportada do Av.12, da matrícula nº 26.607, deste cartório". José Bonifácio, em 08 de Agosto de 2.019. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini).

Av.07-Mat.29.674-Prot.131.767, em 06 de Fevereiro de 2023. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

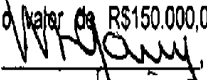
"Fica cancelada a hipoteca averbada no Av.02 e aditada no Av.05 e Av.06, desta matrícula, conforme instrumento particular de 20 de Setembro de 2022, desta cidade, o qual se encontra arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 10 de Fevereiro de 2023. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 11439733100000015648323F

R.08-Mat.29.674-Prot.131.767, em 06 de Fevereiro de 2023. **COMPRA E VENDA.**

"Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos FGTS, Contrato nº 8.7877.1580928-1, de 09 de Janeiro de 2023, desta cidade, a proprietária, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$150.000,00, para **REGIANE LOPES DA SILVA DE SA**, brasileira, solteira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebida, RG: 49.368.971-0-SSP-SP, CPF: 410.660.278-46, residente e domiciliada na Rua Alcebiades Maia Souto, nº 180, Residencial Vitoria, nesta cidade.

CONDIÇÕES: O valor destinado a aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$150.000,00, composto pela integralização dos valores seguintes: Valor do financiamento concedido pela CAIXA R\$120.000,00; Valor dos recursos próprios R\$13.189,00; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$16.811,00. Demais termos e condições constantes do contrato". José Bonifácio, em 10 de Fevereiro de 2023. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 11439732100000015648523D

R.09-Mat.29.674-Prot.131.767, em 06 de Fevereiro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

"Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos FGTS, Contrato nº 8.7877.1580928-1, de 09 de Janeiro de 2023, desta cidade, a proprietária **REGIANE LOPES DA SILVA DE SA**, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula avaliado em R\$150.000,00, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$120.000,00, taxa de juros nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, pagavel através de 360 prestações mensais, sendo a primeira com vencimento para 08/02/2023. Consta do contrato que para efeito de leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$150.000,00. Demais termos e condições constantes do contrato". José Bonifácio, em 10 de Fevereiro de 2023. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 11439732100000015648623B

Av.10-Mat.29.674-Prot.143.272, em 26 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

"Pelo requerimento firmado em 27 de fevereiro de 2026, da cidade de Florianópolis-SC, assinado digitalmente por Milton Fontana, gerente de centralizadora da CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, é lavrada a presente averbação para constar que de acordo com os termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula teve a sua Consolidação da Propriedade pelo valor de R\$156.647,10, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969,

LIVRO n.º 2 – REGISTRO GERAL –

- Matrícula -

29.674

- Ficha -

2-Verso

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio – SP

CNS nº 11.439-7

12 de Março de 2.026

alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 878771580928, firmado em 09/01/2023, registrado no R.09, desta matrícula, ficando o requerimento arquivado neste cartório. José Bonifácio, em 12 de março de 2026. O Oficial: Mouly (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 114397331000000027014026Q

Oficial.....	R\$	45,88
Estado.....	R\$	13,04
Ipesp.....	R\$	8,92
Reg. Civil....	R\$	2,41
Trib. Just....	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	1,37
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	76,97

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº29674, CNM:114397.2.0029674-37, extraída nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e que além dos atos conferidos na referida matrícula não consta nenhum outro de ônus ou transmissão, até a presente data.

Eu, Camilo Donizete Barbosa _____ Oficial Substituto, pesquisei e conferi.

José Bonifácio-SP, 12 de março de 2026. Emitida as :11:20:15

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, **nos termos da Lei 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.**



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

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

Selo digital:

11439733C30000000270141264

