

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@onr.com.br
Av. Ministro Virbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3182-2731 / 3133-3960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA
49.924

FICHA
01
-VERSO-

artigo 38 da Lei 9.514/97, assinado aos 22/02/2021, arquivado através do registro número oito (R.8), feito no título anterior da presente, ou seja, na **Matrícula 48.139 do Livro 02**; faço constar que a proprietária **Itália Guimarães Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**, qualificada na presente matrícula, designada como interveniente hipotecante, **deu o imóvel objeto desta matrícula**, juntamente com outros lotes do mesmo loteamento, em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, em favor da: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759/69, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, nas seguintes condições: **Devedora e Construtora: Construtora Menin Ltda**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Irai, 280 - Conj. 107 - Indianópolis, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 55.662.811/0001-40, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP - Nire: 35203565681, em 24.04.1986 e posteriores alterações, sendo a última sob nº 480.815/18-5, em sessão de 25.10.2018. **Fiadores: Gustavo Lorenzetti Menin**, brasileiro, engenheiro civil, RG. 6.735.958-SSP-SP, CPF. 015.798.238-66; e sua esposa **Jaqueline de Oliveira Lopes**, brasileira, empresária, RG. 24.607.886-8-SSP-SP, CPF. 273.531.028-02; casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Marília, SP, na Rua Alameda dos Ipês, 1821 - Vale do Canaã; e **Francisco Alberto Furtado**, brasileiro, engenheiro civil, RG. 7.637.937-SSP-SP, CPF. 041.712.948-35; e sua esposa **Maria Lucia Menin Furtado**, brasileira, fisioterapeuta, RG. 8.492.116-X-SSP-SP, CPF. 038.853.628-48; casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Marília, SP, na Avenida Santo Antônio, 60 - Apto. 160 - Boa Vista. **Valor e Objetivo:** A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de **R\$ 8.465.400,00** (oito milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e quatrocentos reais), tendo como objetivo financiar a construção do **Módulo III do empreendimento Residencial Itália**, composto de 77 (setenta e sete) unidades, situado nesta cidade, na Estrada Vicinal Presidente Tancredo Neves - GTG 050, no Bairro do Barranco Alto. **Prazo de Carência:** O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses,

(CONTINUA NA FICHA 02)

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@onr.com.br
Av. Ministro Virbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3182-2731 / 3133-3960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

49.924

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

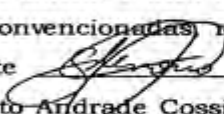
GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

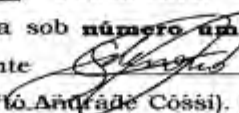
CNS nº 12036-0

com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento.

Prazo de Amortização: Expirado o prazo de carência fixado segundo o critério estabelecido, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 (trinta e seis) meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. **Prazo para Construção e Legalização do**

Empreendimento: A devedora se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O saldo devedor remanescente que deverá ser pago à Caixa no prazo do contrato e calculado de acordo com os encargos definidos no contrato, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira prestação no dia subsequente ao término do prazo de carência. **Impontualidade:** Incidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso e será cobrado ainda, sobre os valores devidos e não pagos nas datas convencionadas, multa moratória de 2%, prevista na Lei 9.289/96. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 142.508 de 24/05/2021.
ANTÔNIO NAKATA
SUBSTITUTO

Selo Digital nº 1203603E1000000009743221F.

AV.2 - BAIXA DE HIPOTECA - 15/10/2021 (quinze de outubro de dois mil e vinte e um): Nos termos da autorização inserida no Contrato 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, assinado em 12/08/2021, origem do R.3 e R.4 a seguir; a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente representada, autorizou o cancelamento da hipoteca, averbada sob número um (Av.1), nesta matrícula, o qual procedo pela presente. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Antônio Nakata). Protocolo nº 144.372 de 04/10/2021.
ANTÔNIO NAKATA
SUBSTITUTO

Selo Digital nº 120360331000000011233021R.

(CONTINUA NO VERSO)

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@onr.com.br
Av. Ministro Virbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3182-2731 / 3133-3960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

49.924

FICHA

02

VERSO

R.3 - (Título Anterior: Mat.) - COMPRA E VENDA - 15/10/2021 (quinze de outubro de dois mil e vinte e um): Nos termos do Contrato 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei 14.118/2021; assinado aos 12/08/2021, ora arquivado; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por: **GIOVANI AYRES**, brasileiro, servidor público municipal, RG. 13.487.327-0-SSP-SP, CPF. 019.544.018-84; e sua esposa **MARIA CRISTINA DOS SANTOS AYRES**, brasileira, auxiliar de limpeza, RG. 23.139.480-9-SSP-SP, CPF. 109.665.458-00; casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Ministro Salgado Filho, 333 - Casa 01 - Pedregulho; pelo preço de R\$ 25.319,09, que deverá ser pago conforme R.4; por compra de: **ITÁLIA GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, qualificada na presente matrícula, que apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle EA48.7421.B034.0646, emitida via internet, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, aos 18.08.2021, válida até 14.02.2022. Valor venal: R\$ 1.287,55. O Escrevente (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 144.372 de 04/10/2021.

Selo Digital nº 120360321000000011233121R.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 15/10/2021 (quinze de outubro de dois mil e vinte e um): Nos termos do Contrato 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei 14.118/2021; assinado aos 12/08/2021, ora arquivado, que deu origem ao R.3, ora arquivado; os proprietários **GIOVANI AYRES** e sua esposa **MARIA CRISTINA DOS SANTOS AYRES**, já qualificados, designados

(CONTINUA NA FICHA 03)

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@onr.com.br
Av. Ministro Virbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3182-2731 / 3133-3960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

49.924

FICHA

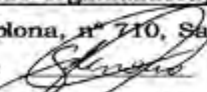
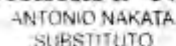
03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 12036-0

como devedores fiduciários; **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula à credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ. 00.360.305-0001-04, devidamente representada, nas seguintes condições: Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: PRICE. Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 180.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: Valor do Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 111.737,61; Valor dos Recursos Próprios: R\$ 12.000,00; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 56.262,39; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 0,00; Valor da Aquisição do terreno: R\$ 25.319,09; Valor Global de venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias: R\$ 0,00. **Valor Total da Dívida: R\$ 111.737,61**. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de Venda em Público Leilão: R\$ 183.000,00; Prazo total (meses): Construção/Legalização: 18/05/2023; Amortização: 190. Taxa de Juros anual: 7,6600% (nominal) e 7,9347% (efetiva); Encargos financeiros: De acordo com o item 5, Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2 do contrato; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial: R\$ 1.016,76; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 134,98; Total: R\$ 1.176,74. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 08/09/2021. Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o Item 6,3 do contrato. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente. Prazo de Carência para Expedição da Intimação: A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Comparece no contrato como entidade organizadora, construtora e fiadora: Construtora Menin Ltda, com sede na Rua Pamplona, nº 710, Sala 52, Bela Vista, São Paulo, CNPJ. 55.662.810/0001-40. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 144.372 de 04/10/2021. Selo Digital nº 120360321000000011233221P.  ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO

AV.5 - CONSTRUÇÃO - 10/05/2023 (dez de maio de dois mil e vinte e três): Nos termos da Certidão de Construção expedida aos 13/02/2023 pela Prefeitura Municipal local e requerimento assinado com firma reconhecida, ora arquivados,

(CONTINUA NO VERSO)

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@onr.com.br
Av. Ministro Virbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3182-2731 / 3133-3960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

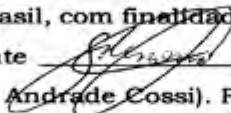
MATRÍCULA

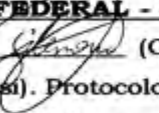
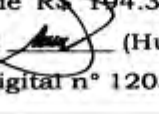
49.924

FICHA

03

VERSO

sobre o terreno da presente matrícula, conforme Processo Administrativo nº 99.635/2018, Ficha Predial: 47.109 - Inscrição Cadastral: 07/302/293/00, foi construído um prédio residencial, emplacado sob nº **121 (cento e vinte e um)**, com frente para a **Rua Minervina Pereira dos Reis**, com área construída de **44,715 metros quadrados**, tendo a construção o valor venal de R\$ 9.225,26 e o custo estimado de acordo com a Tabela Pini em R\$ 83.657,74, habite-se expedido aos 24/11/2022. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros, ora arquivada, Aferição sob nº 90.002.56841/78-003, Código de Controle da Certidão: 262B.8BF8.3715.4091, emitida aos 20/01/2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com finalidade exclusiva de averbação da obra de construção civil. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 151.596 de 20/04/2023.mans
ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO
Selo Digital nº 1203603310000000169432230.

AV.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PARA FINS DE LEILÃO - 04/03/2026 (quatro de março de dois mil e vinte e seis): Nos termos do requerimento datado de 02.02.2026, acompanhado das notificações aos devedores fiduciários: Giovani Ayres e Maria Cristina dos Santos Ayres; do comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos", ora arquivados, procedo ao registro da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada no R.4, pelo valor de R\$ 194.322,00. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 163.990 de 24/11/2025. Selo digital nº 1203603310000000266699268.
ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP**

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@onr.org.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3182-2731 / 3133-3960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº.: 49924, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guaratinguetá-SP, 09 de março de 2026.

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	1,38
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	76,98

Certidão de ato praticado protocolo nº: 163990

Controle:



220324

Página: 0007/0007



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

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

Selo digital:

1203603C3000000026670126B

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec