



**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: 120E34.2.00E2553-63

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

P

**OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP**

matrícula
62.553

folha
001

Ourinhos,

18 de abril de 2023.

M.57.209 - Casa 05 da Quadra 02

CASA 05 (Tipo 01), localizada na **QUADRA 02**, 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 05 em 7,00 metros; do lado esquerdo com a Casa 06 em 19,70 metros; e nos fundos com a Área 02 (Matrícula nº 56.119) em 7,00 metros. Possui a área edificável 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 edificável de uso comum de 0,812m² e uma área de terreno de uso comum de 134,411m², 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/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 (anteriormento **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 Ednardo Firmiano de Carvalho)*

Av.1 - Em 09 de junho de 2020, procede-se à presente averbação, por transporte do **R.4**, 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 – FCTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (nº 8.7877.0512812-6), 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

62.553

ficha

001vº

INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS 1 - 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 Casos 01 a 23, da Quadra 01; Casos 01 a 06, da Quadra 02; Casos 01 a 24, da Quadra 11; Casos 01 a 24, da Quadra 12; Casos 01 a 20, da Quadra 13; Casos 01 a 24, da Quadra 14; Casos 01 a 20, da Quadra 15; Casos 01 a 24, da Quadra 16; e Casos 01 a 26, da Quadra 17, mencionados 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/ME 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 presente: (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\$615,01 - ISS. R\$448,05 - MPE. R\$430,13 - Total. R\$15.215,91. Guia nº 23. Os emolumentos, custos e contribuições devidos por este registro sofrerão uma redução de 50%, nos termos do artigo 42, II, da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Selo nº 1206343210600000866012014. Protocolo nº 121.691, de 03 de junho de 2020." O Escrevente: SERGIÃO ROBERTO DINIZ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato inero de emolumentos, custos e contribuições. Selo nº 1206343E100000008665820R. Protocolo nº 121.691, de 03 de junho de 2020.

Av.2 - Em 18 de abril de 2022. Procedeu-se à presente averbação para constar que fica revogada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à uma fração ideal de 0,0024199 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 05 da Quadra 02, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$91.090,69. O Escrevente: SERGIÃO ROBERTO DINIZ (Sérgio Roberto Diniz), Guia nº 16. Selo nº 120634331060000086672722C. Protocolo nº 134.671, de 04/04/2022.

R.3 - Em 18 de abril de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1355296-8) (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

CNPJ: 120634.2/0062553-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

ficha

62.553

002

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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

de compra e venda de terreno e múnio 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 23/03/2022, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **LUIZ DAVI PEDRO VAZ**, brasileiro, solteiro, nascido em 26/09/2003, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, RG nº 607697374-SSP/SP, CPF/MF nº 503.293.928-59, residente e domiciliado em Santa Cruz do Rio Pardo/SP, na Avenida José Alves Rodrigues nº 305, Distrito Industrial, **adquiriu** da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda, qualificada na abertura desta matrícula, a **futura unidade constituída da Casa 05 da Quadra 02**, pelo preço de R\$166.000,00, dos quais R\$65.068,18 correspondem aos recursos próprios, R\$15.694,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$85.237,82 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\$158.085,19 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 em 25/01/2022, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão: 6309-3R9F-38A0/56B9, com validade até 24/07/2022. Valor venal (2022): R\$5.018,96 (R\$0924199). Base de cálculo dos emolumentos: R\$7.914,81. O Presente:  (Sérgio Roberto Dimiz). Guia nº 16. Selo nº 120634321000000018572922A. Protocolo nº 134.671 de 04/04/2022.

R-4 - Em 18 de abril de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R-3), **Luiz Davi Pedro Vaz**, 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, a **futura unidade constituída da Casa 05 da Quadra 02, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av-1, para garantia da dívida no valor de R\$85.237,82, 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 do amortização PRICE, com os juros anuais à taxa nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, sendo o valor da prestação inicial (a-1) de R\$457,57, que acrescida dos seguros, perfaz o encargo total do R\$475,32, vencendo-se o primeiro em 23/04/2022. 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 08 (oito) meses. *Consta ainda no referido instrumento particular, que o prazo de carência para expedição*

(continua no verso)

matrícula	folha
62.553	002.vº

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: Fl. (Sérgio Roberto Diniz). Os emolumentos, custos e contribuições devidos por este registro e pelo registro nº 3, precedente, estão de acordo com o artigo 4º, da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, e o artigo 10, da Lei Federal nº 14.118, de 12/04/2021. Guia nº 16, Selo nº 12063432100000018573022R. Protocolo nº 134.671, de 04/04/2022.

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 CLUB", tendo acesso pelo nº 200 de Rua Lauro Zimmermann Filho, conforme se verifica da Av.5 e do R.10, da matrícula nº 57.209, deste Registro de Imóveis. O Escrevente: Assinado (Fernando Bueno da Fonseca Neto), Guia nº 15, Selo nº 12063433100000023975823A. 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 CLUB", a presente folha complementar da unidade autônoma Casa 05 da Quadra 02 foi transformada na matrícula nº 62.553, 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: Assinado (Fernando Bueno da Fonseca Neto), *Até tanto de emolumentos, custos e contribuições*. Selo nº 1206343E100000023975923M. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

R.7/ 62.553 - 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 05 DA QUADRA 02, do Condomínio "Moradas Clube", objeto desta matrícula, alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi atribuída a LUIZ DAVI PEDRO VAZ, já qualificado. Valor venal da construção: R\$17.162,08. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$114.546,47. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$158.085,19. O Escrevente: Assinado

(CONTINUA NA FOLHA 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 2.2082553-83

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

folha

62.553

003

**OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP**

CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

(Fernando Bueno da Fonseca Neto), Guia nº 15, Selo nº 12063432100000023976023R,
Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

AV.8/62.553 - Em 10 de julho de 2025, pelo requerimento de 27/06/2025, 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 156.534, foi intimado o devedor do instrumento particular (R.3 e R.4) 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 "inter vivos", que fica arquivada digitalmente. Valor do financiamento e indicado para fins de consolidação: R\$186.704,77. Valor venal/2025: R\$24.342,63. O Substituto da Oficial: Marisa Barbanti Taiar Barbosa (Maurício Costa Lopes Jardim). Guia nº 27. Selo nº 12063433100000036102925M. Protocolo nº 157.819, de 30 de junho 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, 14 de julho de 2025. 12:20:37. 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: 157819

Controle:



359849

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>

1206343C3000000036103125H



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L9LMV-T72FQ-GMYU8-QBQB2

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/L9LMV-T72FQ-GMYU8-QBQB2>

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

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