



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: 120634.2.0062737-16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

62.737

GERAL

ficha

001

Ourinhos,

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

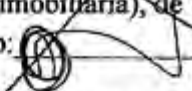
CNS nº 12.063-4

10 de abril de 2023.

M.57.209 - Casa 13 da Quadra 09

CASA 13 (Tipo 02), localizada na **QUADRA 09**, 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, 03 (três) dormitórios, banheiro social e lavanderia. Confronta-se pela frente com a Rua Interna 12 em 5,44 metros em reta e em 1,59 metro em curva com raio de 4,70 metros; do lado direito, de quem da rua olha para a casa, com a Casa 14 em 19,70 metros; do lado esquerdo com a Área Verde de Uso Comum nº 18 em 19,43 metros; e nos fundos com a Casa 12 em 7,00 metros. Possuirá a área edificada privativa de **51,390m²** e uma área descoberta privativa acessória de **86,370m²**, nela incluída a área livre, o quintal e a área de estacionamento para 02 (dois) automóveis de médio porte, perfazendo a área privativa total de **137,760m²**; uma área edificada de uso comum de **0,920m²** e uma área de terreno de uso comum de **154,257m²**, perfazendo uma área de terreno total de **292,017m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0024175**. 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 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 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 8.7877.0895489-1), 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)

matrícula

62.737

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\$15.740.000,00**. Constan do contrato outras cláusulas e condições. O Escrevente: (a). (Sérgio Roberto Diniz). Emols..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 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 120634321000000015275213. Protocolo nº 125.592, de 15/01/2021." O Escrevente: (Sérgio Roberto Diniz). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000011534721C. Protocolo nº 125.592, de 15/01/2021.

Av.2 - Em 17 de agosto 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 0,0024175 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 13 da Quadra 09, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$111.666,62. O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 33. Selo nº 1206343310000000202930223 Protocolo nº 137.454, de 16 de agosto de 2022.

R.3 - Em 17 de agosto de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1461914-4) de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, (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: 120634.2.0062737-16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

ficha

62.737

002

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – **Programa Casa Verde e Amarela** – recursos do FGTS, firmado em Ourinhos/SP em 09/08/2022, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **DAIANA DE MORAES COELHO MAURICIO**, nascida em 19/09/1991, agente administrativo, RG nº 36.391.262-9-SSP/SP, CPF/MF nº 395.550.798-03, e seu marido **ANDERSON LUIZ MAURICIO**, nascido em 02/04/1990, motorista de veículos de transporte de carga, CNH nº 04647993922-DETRAN/SP, CPF/MF nº 386.815.688-76, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Ourinhos/SP, na Rua Orlando Azevedo, nº 719, Parque Minas Gerais, **adquiriram** da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda, já qualificada, **a futura unidade constituída da Casa 13 da Quadra 09**, pelo preço de R\$192.866,03, dos quais R\$40.386,03 correspondem aos recursos próprios e R\$152.480,00 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R\$12.133,25 referem-se à compra do terreno e R\$180.732,78 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 em 11/05/2022, código de controle: 9175.669F.D17E.E66E, com validade até 07/11/2022. Valor venal/2022: R\$5.013,98 (R.0024175). Base de cálculo dos emolumentos: R\$12.133,25. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 33. Selo nº 1206343210000000202932221. Protocolo nº 137.454, de 16 de agosto de 2022.

R.4 - Em 17 de agosto de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Daiana de Moraes Coelho Mauricio** e seu marido **Anderson Luiz Mauricio**, qualificados no R.3, deram 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 13 da Quadra 09**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$152.480,00**, 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 7,16% e efetiva de 7,3997%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$1.030,89, que acrescida dos seguros e taxas perfaz o encargo total de R\$1.080,37, vencendo-se o primeiro em 09/09/2022. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/1997, a fração ideal ora alienada foi avaliada em
(continua no verso)

matrícula

62.737

ficha

002vº

R\$190.600,00. Consta do título que o prazo para construção/legalização é de 5 meses. 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. O Escrevente: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *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 33. Selo nº 120634321000000020293322Z. Protocolo nº 137.454, de 16 de agosto de 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**", sendo 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: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634331000000024033923P. 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 13 da Quadra 09** foi transformada na **matrícula nº 62.737**, 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: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições*. Selo nº 1206343E1000000024034023K. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

R.7/ 62.737 - 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 13 DA QUADRA 09**, do Condomínio "**Moradas Clube**", objeto desta matrícula, alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi **atribuída a DAIANE DE MORAES COELHO MAURICIO** e seu marido **ANDERSON LUIZ MAURICIO**, já qualificados. Valor venal

(CONTINUA NA FICHA 003)



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: 120634.2.0062737-16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

ficha

62.737

003

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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

da construção: R\$20.270,27. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$114.432,87. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$180.732,78. O Escrevente Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 1206343210000000240341236. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

Av.8/62.737 - Em 06 de janeiro de 2025. Pelo requerimento de 10/12/2024, 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 151.958, foram intimados os devedores 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\$197.133,33. Valor venal/2024: R\$27.465,54. O Substituto da Oficial: Maurício Costa Lopes Jardim (Maurício Costa Lopes Jardim). Guia nº 01. Selo nº 120634331000000033766725A. Protocolo nº 154.211, de 12 de dezembro de 2024.

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, 08 de janeiro de 2025. 08:28:44. SUBSTITUTO.

MAURICIO COSTA LOPES JARDIM
(Assinatura Digital)

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: 154211

Controle:



349339

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>

1206343C3000000033766925M



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 48MKJ-LQY96-6BHDC-V7N53

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/48MKJ-LQY96-6BHDC-V7N53>

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

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