



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: 120634.2.0062824-46

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

ficha

62.824

001

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

M.57.209 - Casa 08 da Quadra 13

CASA 08 (Tipo 01), localizada na **QUADRA 13**, 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 01 em 7,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para a casa, com a Casa 09 em 19,70 metros, do lado esquerdo com a Casa 07 em 19,70 metros; e nos fundos com a Casa 17 em 7,00 metros. Possuirá a área edificada 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 edificada de uso comum de **0,812m²** e uma área de terreno de uso comum de **154,411m²**, 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 (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 INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS I - SPE LTDA, qualificada na*
(continua no verso)

matrícula

62.824

ficha

001vº

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\$615,01 - 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* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E10000000086771201. Protocolo nº 121.691, de 03 de junho de 2020.

Av.2 - Em 01 de outubro de 2021. Procede-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à uma fração ideal de 0,0024199 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 08 da Quadra 13, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$91.099,69. A Escrevente: *Lais Cristina Mendes Francisco* (Lais Cristina Mendes Francisco). Emols..R\$130,72 - Estado..R\$37,16 - IPESP..R\$25,43 - R.C..R\$6,88 - T.J..R\$8,97 - ISS..R\$6,54 - M.P..R\$6,28 - Total..R\$221,98. Guia nº 39. Selo nº 120634331000000015073221Y. Protocolo nº 130.148 de 09/09/2021.

(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: 120634.2.0062824-46

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

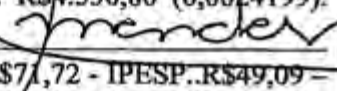
ficha

62.824

002

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

R.3 - Em 01 de outubro de 2021. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1207535-0) 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 27/08/2021, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **ADRIANO HENRIQUE FORCATHO FELIPE**, brasileiro, nascido em 15/08/1988, trabalhador de construção civil, RG nº 43.359.472-X-SSP/SP, CPF/MF nº 325.516.998-43, e sua mulher **NAYARA JÉSSICA ROCHA MACEDO**, brasileira, nascida em 26/08/1994, do lar, RG nº 40.177.105-2-SSP/SP, CPF/MF nº 236.039.348-06, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados em Ourinhos/SP, na Rua Paulo Rufino dos Santos, nº 30, Parque Pacheco Chaves, **adquiriram** da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda., qualificada na abertura desta matrícula, a **futura unidade constituída da Casa 08 da Quadra 13**, pelo preço de R\$152.000,00, dos quais R\$26.076,48 correspondem aos recursos próprios, R\$15.603,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$110.320,52 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\$144.085,19 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, código nº 1DFD.1904.93C6.6E6C, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 11/06/2021, com validade até 08/12/2021. Valor venal/2021: R\$4.530,80 (0,0024199). Base de cálculo dos emolumentos: R\$7.914,81. A Escrevente:  (Lais Cristina Mendes Francisco). Emols..R\$252,37 - Estado..R\$71,72 - IPESP..R\$49,09 - R.C..R\$13,28 - T.J..R\$17,32 - ISS..R\$12,62 - M.P..R\$12,11 - Total..R\$428,51. Guia nº 39. Selo nº 120634321000000015073421W. Protocolo nº 130.148 de 09/09/2021.

R.4 - Em 01 de outubro de 2021. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Adriano Henrique Forcatho Felipe** e sua mulher **Nayara Jéssica Rocha Macedo**, 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 08 da Quadra 13**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$110.320,52**, 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 (continua no verso)

matricula
62.824ficha
002vº

PRICE, com os juros anuais à taxa nominal de 4,7500% e efetiva de 4,8547%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$575,48, que acrescida dos seguros, perfaz o encargo total de R\$599,29, vencendo-se o primeiro em 25/09/2021. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/1997, a fração ideal ora alienada foi avaliada em R\$162.200,00. Consta do título que o prazo para construção/legalização é 25/11/2022. *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 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago.* A Escrevente: *Mendes* (Lais Cristina Mendes Francisco). Emols..R\$436,72 - Estado..R\$124,12 - IPESP R\$84,95 - R.C..R\$22,98 - T.J..R\$29,98 - ISS..R\$21,84 - M.P..R\$20,96 - Total..R\$741,55. 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 39. Selo nº 120634321000000015073721Q. Protocolo nº 130.148 de 09/09/2021.

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: *Bueno* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634331000000024053323X. 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 08 da Quadra 13** foi transformada na **matrícula nº 62.824** 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: *Bueno* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições*. Selo nº 1206343E10000000240534239. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

R.7/ 62.824 - 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

(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: 120634.2.0062824-46

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

62.824

GERAL

ficha

003

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

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 08 DA QUADRA 13**, do **Condomínio "Moradas Clube"**, objeto desta matrícula, alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi **atribuída a ADRIANO HENRIQUE FORCATHO FELIPE e sua mulher NAYARA JÉSSICA ROCHA MACEDO**, já qualificados. 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\$144.085,19. O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634321000000024053523V. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

Av.8/ 62.824 - Em 18 de junho de 2024. Pelo requerimento de 06/06/2024, 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 148.300, 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\$168.146,33. Valor venal/2024: R\$23.253,18. O Substituto da Oficial: (Maurício Costa Lopes Jardim). Guia nº 25. Selo nº 120634331000000030755824J. Protocolo nº 150.203, de 10 de junho 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, 20 de junho de 2024. 10:27:14.

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: 150203

Controle:



336984

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>

1206343C3000000030756024E



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2FKS4-A6AFM-XHFSW-2FYNK

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/2FKS4-A6AFM-XHFSW-2FYNK>

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

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