



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Frendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeloimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP

CNS 11 979 2

MATRICULA FICHA
45 209 1

CNM: 119792.2.0045209-59

Lorena, 31 de julho de 2020.

M38.444.C14B04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL CONSTITUÍDA DA CASA Nº 14CATORZE), DO BLOCO 04QUATRO), DO CONDOMÍNIO DENOMINADO RESIDENCIAL LUAN, COM ACESSO PELO Nº 1.170UM MIL, CENTO E SETENTA) DA RUA DO MEIO, NA CIDADE, DISTRITO E MUNICÍPIO DE CANAS, DESTA COMARCA DE LORENA-SP, unidade essa contendo no Pavimento inferior (térreo) - cozinha, área de serviço, sala de estar, sala de jantar, w.c, escada de acesso ao pavimento superior, quintal e vaga de estacionamento (garagem) e no Pavimento superior (1º pavimento) - caixa d'água, escada de acesso ao pavimento inferior, 02 dormitórios (quartos) e hall de circulação, com 52,300m² de área privativa principal (construção), 8,590m² de área privativa de quintal e 14,880m² de área privativa correspondente a vaga de garagem totalizando 75,770m² de área privativa, dos quais 52,500 m² referem-se área de terreno de uso exclusivo; 36,136m² de área de divisão proporcional de uso comum, pertencendo uma área total de 111,906m²; com fração ideal de terreno de 0,497344%, com frente para área de circulação interna de pedestres, confronta do lado esquerdo com a casa 15, do lado direito com a casa 13 e nos fundos com a divisa do condomínio, CADASTRO MUNICIPAL: 01666 em maior área. PROPRIETÁRIA: RES LUAN SPE LTDA, com sede Rua do Meio, sem número, Centro, na cidade de Canas/SP, inscrita no CNPJ/MF nº 32.750.426/0001-59, inscrição estadual: 777.009.579.110, com seu ato constitutivo datado de 07/12/2018, registrado na JUCESP sob NIRE 3523138669-8 em sessão de 12.02.2019. REGISTRO ANTERIOR: R-4-38.444 de 07 de junho de 2019, deste mesmo livro 2 e Registro de Imóveis, A Escrevente Autorizada, *Jefferson Padilha Schoffen*, Letícia Silvana de Freitas.

AV.1 - Lorena, 31 de julho 2.020. Promoção nº 124.345 de 10.07.2020. **FICHA COMPLEMENTAR.** É procedida nesta data, nos termos do item 221.2 e seguintes das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, esta averbação para constar que a presente ficha complementar da matrícula n. 38.444, desta Setorizada se refere à fração ideal do terreno correspondente à unidade futura designada, a qual encontra-se em construção e vinculada ao processo de incorporação registrado sob n. 05 da referida matrícula. Tal fração somente se envolverá em unidade autônoma com a instituição do respectivo condomínio a ser noticiada nesta ficha após a conclusão da obra. Solo oficial 11979231000000004638720F. A Escrevente Autorizada, *Letícia Silvana de Freitas*.

AV.2 - Lorena, 31 de julho 2.020. Promoção nº 124.345 de 10.07.2020. **TRANSPORTE DE HIPOTECA.** É procedido nesta data o transporte do Registro nº 08, da matrícula 38.444 deste mesmo livro 2 e Registro de Imóveis, para constar o seguinte: Conforme Instrumento Particular de abertura de crédito e mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras averbas, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, datado de São José dos Campos/SP, aos 31 de janeiro de 2020, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, que entre si celebraram a DEVEDORA: RES LUAN SPE LTDA, inscrito no CNPJ/MF 32.750.426/0001-59, situada na Rua do Meio s/n, centro, na cidade de Canas/SP, registrada na JUCESP sob NIRE 35231386698, sem alterações sociais, a FIADORA: NAÍDA CRISTINA B VIEIRA PACLE ENGENHEIRA LIRELL, inscrita no CNPJ/MF 22.950.911/0001-12, com endereço na Alameda Joaquim Figueiro de Lima nº 70, apto 214, Jardim Paulista, São Paulo/SP, registrada na JUCESP sob NIRE 35602640121, última alteração social sob nº 207.776/19-0 em sessão de 16/04/2019, a CONSTRUTORA: FIV ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ 03.269.901/0001-71, com endereço na Av. Jovino Ligeiro, nº 89, Polo Industrial Canas/SP, registrada na JUCESP sob nº NIRE 35224214224, e última alteração social registrada sob nº 053.034/19-3 em sessão de 05/02/2019 e a CREIDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira constituída de forma pública, pessoa jurídica de direito privado, "continua no verso".





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836

CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registro@movelstorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRICULA FICHA

45 209

1

VERSO

CNM: 119792.2.0045209-59

M38.444.C14B04

criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 34, CNPJ/ME 00.360.305/0001-04, a **proprietária RES LUIAN SPE LTDA**, já qualificada, deu um total de unidade constituídas de **96 (noventa e seis) unidades localizadas nos Blocos 01, 02, 03, 04 05 e 06**, correspondentes ao valor de avaliação das unidades residenciais, empreendimento em incorporação, aquele devidamente registrado sob n. R.5 da matrícula 38.444 do livro 02 desta serventia, **em Primeira e especial hipoteca**, a favor da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, **do qual a presente unidade faz parte**, para garantia da dívida no valor de R\$5.914.192,55 (cinco milhões, novecentos e quatorze mil, cento e noventa e dois reais e cinco centavos), no **PRAZO TOTAL EM MESES**: Construção/legalização: 36 meses. Amortização: 24 meses. **TAXA DE JUROS**: Nominal de 8.0000% ao ano equivalente à taxa efetiva de 8.3000% ao ano. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA**: R\$7.688.450,32 (sete milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e trinta e dois centavos). As demais condições que regem o contrato, constam de uma das vias do mesmo, digitalizada neste Registro de Imóveis de Lorena-SP. Selo digital 11979233100000004638920B. A Escrevente Autorizada, *Jefferson Padilha Schoffen*, Selo digital 11979233100000004638920B.

Av.3 - Lorena, 31 de julho 2.020. Prenotação nº 124.345 de 10.07.2020. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. A hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação n. 02, **ficou CANCELADA** naquilo que se refere à fração ideal de terreno supra, conforme autorização da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, constante do Instrumento Particular de contrato limpo nesta cidade de Lorena-SP, aos 26 de junho de 2.020, que a seguir é registrado sob o nº 04. Selo digital 11979233100000004639020S. A Escrevente Autorizada, *Letícia Silmara de Freitas*,

R.4 - Lorena, 31 de julho 2.020. Prenotação nº 124.345 de 10.07.2020. **VENDE E COMPRA**. Conforme Instrumento Particular de contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de **solidez habitacional**, alienação fiduciária em garantia e outras avenças obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida(PNLCMV) - recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, datado desta cidade de Lorena-SP, aos 26 de junho de 2.020, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas(**contrato n. 8.7877.0848822-0**), a proprietária **RES LUIAN SPE LTDA**, já qualificada, **VENDE** a fração ideal de terreno que corresponderá à **unidade futura indicada nesta ficha complementar à MARCELO MATIAS BANDEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido aos 21.05.1998, auxiliar de escritório e assenhalados, CNH n. 06804431520 DEIRAN-SP, C/PF NIF 437.892.478-12, residente e domiciliado à Rua Seylla Thomé de Souza n. 428, Fd. Parque das Rodovias, nesta cidade, pelo valor total de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais). Constata do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R\$27.123,00 se refere a recursos próprios, R\$80,00 à recursos da conta vinculada de FGTS, R\$877,00 se refere ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$112.000,00 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, sendo que a **origem dos recursos é o FGTS/UNIÃO**. Valor **atribuído venda e compra, exclusivamente à fração ideal de terreno de R\$4.973,44**. O Instrumento de contrato ora registrado, ficou devidamente digitalizado nesta Serventia. Foi apresentado em nome da empresa transmissora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida ativa da União, código de controle 4651.01DD.B27F.9552, emitida em 13.05.2020, às 10:01:42, válida até 09.11.2020, pela Secretária da Receita Federal do Brasil. Selo digital 11979232100000004639120S. A Escrevente Autorizada, *Letícia Silmara de Freitas*,

R.5 - Lorena, 31 de julho 2.020. Prenotação nº 124.345 de 10.07.2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme Instrumento Particular de contrato de compra e venda de terreno e mútuo "continua na ficha 2"



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Frendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registro@movelorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP
CNS 11 979-2

MATRÍCULA FICHA

45 209

2

CNM: 119792.2.0045209-59

Lorena, 31 de julho de 2020

M38.444.C14B04

Para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras averbas obrigatórias, Programar Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, datado desta cidade de Lorena-SP, aos 26 de junho de 2.020, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas (contrato n. 8.7877.0848822-0), a(s) proprietária(s) MARCELO MATIAS BANDEIRA DA SILVA, já qualificado(s) no R.4, deu (deram) a fiação ideal de terreno, constante desta fca complementar em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira constituída de forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 1 a 10, CNPJ/NIF 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias) de R\$112.000,00(cento e doze mil reais) que deverá ser paga em 360parcelas e sessenta prestações mensais e consecutivas, origem dos recursos FGTS (não, pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, à taxa de juros no balcão nominal de 7,0000% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo o encargo mensal inicial de R\$745,13, prêmios de seguros de R\$21,42, tarifa de administração de R\$0,00, perfazendo o total de R\$766,55, vencendo o primeiro encargo em 03.08.2020. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei n. 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais), sendo o prazo total da construção/legitimação é de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais) como construtora/financiadora- FBV ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ 03.269.901/0001-71, com endereço na Av. Jovino Ligeiro, nº 89, Polo Industrial Canas/SP, registrada na JUCESP sob n. NIRE 35224214224, e última alteração social registrada sob nº 053.03419-3 em sessão de 05.02.2019. As demais cláusulas e condições constam do contrato devidamente digitalizado. Selo digital 11979232100000004639220Q. A Escrevente Autorizada, *Schoffen* Leilicia Silvana de Freitas,

Av.6-45.209 - Lorena, 01 de dezembro de 2.022. prenotação nº 133.202 de 21.11.2022. TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA Conforme Instrumento Particular de Especificação Parcial de Condomínio e Convenção de Condomínio, constantes, respectivamente, do R.12-38.444 deste livro 2 e Registro nº 4.633 do livro 3, de Registro Auxiliar, a presente fca auxiliar, passou integrar definitivamente a matrícula nº 45.209, tudo nesta mesma data. Selo digital nº 1197923210000000110889228. O Escrevente Autorizado, *Sizenando* Sizenando Veloso da Silva,

R.7-45.209 - Lorena, 01 de dezembro de 2.022. prenotação nº 133.202 de 21.11.2022. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA Conforme Instrumento Particular de Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio, constantes, respectivamente, do R.12-38.444 deste livro 2 e Registro nº 4.633 do livro 3, de Registro Auxiliar, a unidade autônoma, constante desta matrícula, foi atribuída em sua totalidade à MARCELO MATIAS BANDEIRA DA SILVA, já qualificado, nas condições do R.4 e com alienação fiduciária, à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, constante do R.5. Valor da venda e compra de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais). Selo digital nº 1197923210000000110981220. O Escrevente Autorizado, *Sizenando* Sizenando Veloso da Silva,

Continua no verso.





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registroimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRICULA

45.209

FICHA

2

VERSO

CNM: 119792.2.0045209-59

Av.8-45.209 - Lorena, 28 de julho de 2026. Prenotação nº 144.678 de 24/03/2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de FLORIANÓPOLIS/SC, aos 16 de julho de 2026, firmado pelo credor CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, acompanhado da Certidão de Constituição em Mora datada de 20 de maio de 2.026, do Oficial de Registro do Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado do Instrumento Particular de notificação do devedor fiduciante MARCELO MATTIAS BANDEIRA DA SILVA, já qualificado nesta matrícula, fica efetuada a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (§ 7º do art. 26 da Lei 9.514/97) do imóvel desta matrícula, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ Nº 00.360.305/0001-04, face o vencido débito, constante da dívida em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R.5, não paga e não purgada a mora pelo referido devedor fiduciante, consolidação essa no valor de R\$ 149.866,75 (cento e quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal: R\$11.036,61. Seto digital nº.119792310000000203787264 O Escrevente Autorizado, , Luis Gustavo de Carvalho Silva.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registro@imoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 45209 - CNM119792.2.0045209-59, tem sua situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação. CERTIFICO mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Lorena-SP, 28 de julho de 2026. Certidão expedida às 14:10:13. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

Luís Gustavo de Carvalho Silva
ESCREVENTE AUTORIZADO

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: 144678

Controle:



149324

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1197923C300000000203789266



Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HJ8GJ-E3RCF-EKUT3-2UF4G

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Jefferson Padilha Schoffen (CPF ***.035.720-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HJ8GJ-E3RCF-EKUT3-2UF4G>

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

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