



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



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

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

46.387

FICHA

1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP

CNS 11.979-2

CNM: 119792.2.0046387-17

Lorena, 27 de fevereiro de 2024.

Prenotação nº 137.302 de 09.02.2024. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL, CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO RESIDENCIAL N. 06 (SEIS), SITUADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO A3, DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "RESIDENCIAL JOSÉ ESPER", SOB Nº 950, DA RUA ANTÔNIO HADDAD, NO BAIRRO DE SANTO ANTÔNIO, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA-SP,** apartamento esse do tipo A, com acesso pelo nº 950 da Rua Antônio Haddad, nesta cidade, situado no pavimento térreo, composto de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço e a respectiva vaga de estacionamento nº 57 (descoberta); com área privativa coberta padrão de 49,55m², área privativa descoberta e coberta de padrão diferente (vaga de estacionamento descoberta) de 11,04m², área comum coberta padrão de 7,03m², área comum descoberta e coberta de padrão diferente de 28,10m² e área total da unidade 95,72m², correspondendo à fração ideal de 0,44% no terreno. **CADASTRO MUNICIPAL 0006.0026.00.0003.00. PROPRIETÁRIA:- CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOSE ESPER SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n. 26.892.796/0001-28, com sede à Rua Cel. José Francisco n. 263, Centro, Ponto Com. 01, Pindamonhangaba-SP-CEP 12.400-320, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.230.252.159 em sessão de 17.01.2017. REGISTRO ANTERIOR:- R.16-35.579 de 02 de maio de 2.018, deste mesmo livro 2. O imóvel está instituído em condomínio com especificação (parcial) registrada sob nº R.215-35.579 desta mesma data e livro 2 e Convenção de Condomínio já registrada sob nº 4.550, no livro 3, de Registro auxiliar, deste Registro de Imóveis de Lorena-SP. Selo digital nº 119792311000000014045524L. O Escrevente Autorizado,** Sizenando Velloso da Silva.

Av.1-46.387 - Lorena, 27 de fevereiro de 2.024. Prenotação nº 137.302 de 09.02.2024. **TRANSPORTE DE HIPOTECA.** Conforme R.213-35.579 de 20.06.2023, deste mesmo livro 2, ora transportado, o imóvel desta matrícula, juntamente com as unidades abaixo relacionadas, está gravado com hipoteca, à favor da FFRL CONSULTORIA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ/MF 26.681.637/0001-84, contrato social registrado na JUCESP sob NIRE n. 35.231.194.772, em sessão de 17.09.2018, com sede à Rua Balhazar da Veiga n. 634, 5º andar, Vila Nova Conceição, em São Paulo-SP(CEP 12.421-520), para garantia de dívida (crédito:- R\$3.000.000,00 (três milhões de cruzeiros). Em hipoteca, no valor de R\$3.000.000,00(três milhões de reais), às frações ideais no terreno correspondentes as futuras unidades autônomas localizadas nos BLOCOS A3, A4, B1, B2 e B3 do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOSÉ ESPER**, objeto da incorporação, devidamente registrado sob n. R.17 nesta matrícula. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R \$3.000.000,00(três milhões de reais).** Selo digital nº 119792331000000014060024S. O Escrevente Autorizado, Sizenando Velloso da Silva.

Av.2-46.387 - Lorena/SP, 17 de julho de 2025. Prenotação nº 141.928 de 12/06/2025. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art.61 da Lei 4.380/1964, datado de 29 de maio de 2025, **VIA ARISP - AC009056292**, a credora FFRL CONSULTORIA LTDA, na qualidade de interveniente quitante, autorizou o cancelamento da hipoteca constante do Av.1 desta matrícula, cancelamento esse que ora se faz. Selo digital nº1197923310000000173780257. A Escrevente Autorizada, Vitória Aparecida Ferraz Pereira Silva.

R.3-46.387- Lorena/SP, 17 de julho de 2025. Prenotação nº 141.928 de 12/06/2025. **VENDA E COMPRA.** Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art.61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, emitido em Lorena/SP, em 29 de maio de 2025, **VIA ARISP - AC009056292, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOSÉ ESPER**
"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: registrodeimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRÍCULA

46.387

FICHA

1

VERSO

CNM: 119792.2.0046387-17

SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF: 26.892.796/0001-28, já qualificada, **VENDEU** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula a **LORRAN GARCIA**, brasileiro, solteiro, eletricitista e assemelhados, CI/RG nº 495424699-SSP/SP, CPF/MF nº 399.643.698-08, residente na Rua João Machado, nº 81, bairro Jardim Esperança, na cidade de Guaratinguetá/SP, **pelo valor de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, sendo R\$151.898,00 (cento e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e oito reais) com financiamento da Caixa Econômica Federal-CEF e R\$36.222,00 (trinta e seis mil duzentos e vinte e dois mil reais) com recursos próprios, dos quais R\$1.880,00 (um mil oitocentos e oitenta reais) decorrem do saque da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS. Demais condições constantes no título arquivado nesta serventia. Valor Venal Proporcional R\$11.369,61 (onze mil quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta e um centavos). Valor atribuído para fins de ITBI R\$190.000,00. Selo digital nº 119792321000000017377625Y. A Escrevente Autorizada, Vitória Aparecida Ferraz Pereira Silva, Vitória Aparecida Ferraz Pereira Silva.

R.4-46.387 - Lorena/SP, 17 de julho de 2025. Prenotação nº 141.928 de 12/06/2025. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme Instrumento particular referido no Registro anterior, **VIA ARISP - AC009056292**, LORRAN GARCIA, já qualificado no R.2, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei n. 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes ¾, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **para garantia de uma dívida no valor de R\$151.898,00 (cento e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e oito reais)**, a ser paga em 420 parcelas, mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização PRICE, com taxas de juros nominal de 5.5000 % ao ano, equivalente a taxa de juros efetiva de 5.6407 % ao ano, sendo o valor da parcela mensal inicial de R\$870,60 (oitocentos e setenta reais e sessenta centavos), com vencimento em 23/06/2025 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais). Prazo de carência de 15 dias para início do procedimento de consolidação da propriedade. Selo digital nº 119792321000000017377825U. A Escrevente Autorizada, Vitória Aparecida Ferraz Pereira Silva, Vitória Aparecida Ferraz Pereira Silva.

Av.5-46.387- Lorena, 20 de julho de 2026. Prenotação nº 144.454 de 06/03/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de FLORIANÓPOLIS/SC, aos 13 de julho de 2026, firmado pelo credor **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da Certidão de Constituição em Mora datada de 15 de maio de 2.026, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado do Instrumento Particular de notificação do devedor fiduciante **LORRAN GARCIA**, 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**, CNPJ N° 00.360.305/0001-04, face o vencido débito, constante da dívida em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R.4, não paga e não purgada a mora pelo referido devedor fiduciante, consolidação essa no valor de R\$ 193.792,27 (cento e noventa e três mil, setecentos e noventa e dois reais e vinte e sete centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal R\$20.618,23. Selo digital nº 119792331000000020307226T O Escrevente Autorizado, Luis Gustavo de Carvalho Silva, Luis Gustavo de Carvalho Silva.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



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: registrodeimoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 46387 - CNM119792.2.0046387-17, 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 apresente 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, 21 de julho de 2026. Certidão expedida às 10:21:10. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

Moara

Camila Moara Santos de Araújo
ESCREVENTE AUTORIZADA

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: 144454

Controle:



149107

Página: 0003/0003



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

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

Selo digital:

1197923C30000000203074265



Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RUZNC-S2FQS-HQE94-SMF2K

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/RUZNC-S2FQS-HQE94-SMF2K>

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

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