



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

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP
CNS 11.979-2

MATRÍCULA

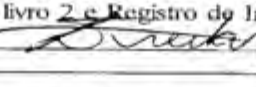
FICHA

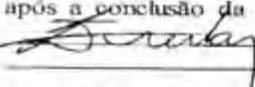
45 198

1

CNM: 119792.2.0045198-92

Lorena, 06 de julho de 2020.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UNIDADE RESIDENCIAL CONSTITUÍDA DA CASA Nº 03(TRÊS), DO BLOCO 04(QUATRO), DO CONDOMÍNIO DENOMINADO RESIDENCIAL LUAN, COM ACESSO PELO Nº 1.170(UM 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, perfazendo 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 04, do lado direito com a casa 02 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. Selo digital 119792391000000004352120K. A Escrevente Autorizada, , Letícia Silmara de Freitas.

Av.1 - Lorena, 06 de julho de 2020. 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 Serventia se refere à fração ideal do terreno correspondente à unidade futura acima designada, a qual encontra-se em construção e vinculada ao processo de **incorporação registrado sob n. 05 da referida matrícula.** Tal fração somente se convolverá em unidade autônoma com a instituição do respectivo condomínio a ser noticiada nesta ficha após a conclusão da obra. Selo digital 119792331000000004426220V. A Escrevente Autorizada, , Letícia Silmara de Freitas.

Av.2 - Lorena, 06 de julho de 2020. 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 mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, 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: NADIA CRISTINA B VIEIRA PACE ENGENHARIA EIRELI,** inscrita no CNPJ/MF 22.950.911/0001-12, com endereço na Alameda Joaquim Eugênio 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: FBV ENGENHARIA LTDA,** inscrita no CNPJ 03.269.901/0001-71, com endereço na Av. Jovino Ligabo, 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 **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 3/4, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, **a**

"continua no verso"

M38.444.C03B04

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Lorena - SP

119792 AA 0157996 1225
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/KPCLR-42PN4-4W8F4-UVN3N>.



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

MATRICULA

45 178

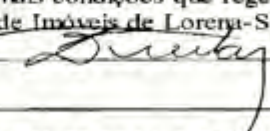
FICHA

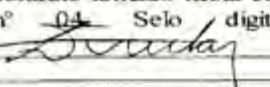
1

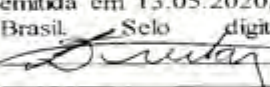
VERSO

CNM: 119792.2.0045198-92

M38.444.C03B04

proprietária RES LUAN 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**, à favor da credora **CAIXA ECONÔMICA 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 cinquenta 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 119792331000000004426320T. A Escrevente Autorizada, ,
Letícia Silmara de Freitas.

Av.3 - Lorena, 06 de julho de 2020. Prenotação nº 123.574 de 21.05.2020. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. A hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação n. 02, fica **CANCELADA** naquilo que se refere à fração ideal de terreno supra, ~~conforme~~ autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, constante do Instrumento Particular de contrato firmado nesta cidade de Lorena-SP, aos 16 de abril de 2.020, que a seguir é registrado sob o nº ~~04~~ Selo digital 119792331000000004426420R. A Escrevente Autorizada, ,
Letícia Silmara de Freitas.

R.4 - Lorena, 06 de julho de 2020. Prenotação nº 123.574 de 21.05.2020. **VENDA E COMPRA**. Conforme Instrumento Particular de contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação-SFH no âmbito do Programa 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 16 de abril de 2.020, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas (contrato n. 8.7877.0813680-3), a proprietária **RES LUAN SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal de terreno que corresponderá à **unidade futura indicada nesta ficha complementar** a **NILTON JOSÉ GERALDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, nascido aos 19.03.1979, mecânico manutenção montador, CNH 02999605807 DETRAN-SP e CPF/MF 261.045.878-95, residente(s) e domiciliada(o)s à Rua Isac da Silva Cunha n. 185, Edau, em Cachoeira Paulista-SP, pelo valor total de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R\$21.000,00 se refere a recursos próprios, R\$34.382,99 à recursos da conta vinculada de FGTS, R\$877,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R \$83.740,01 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 Secretaria da Receita Federal do Brasil. Selo digital 119792321000000004426520R. A Escrevente Autorizada, ,
Letícia Silmara de Freitas.

R.5 - Lorena, 06 de julho de 2020. Prenotação nº 123.574 de 21.05.2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme Instrumento Particular de contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação-SFH no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida(PMCMV) -
"continua na ficha 2"



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

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE LORENA-SP

CNS 11.979-2

MATRÍCULA

FICHA

45 198

2

CNM: 119792.2.0045198-92

Lorena, 06 de julho de 2020.

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 16 de abril de 2.020, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas (contrato n. 8.7877.0813680-3), a(o)s proprietária(o)s NILTON JOSÉ GERALDO DE OLIVEIRA, já qualificada(o)s no R.4, deu(deram) a fração ideal de terreno, constante desta ficha 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 ¼, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias) de R\$83.740,01 (oitenta e três mil, setecentos e quarenta reais e um centavos), que deverá ser paga em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$529,29 (a+j), pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, à taxa de juros nominal de 6,500% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, com tarifa de administração de R\$0,00, seguro de R\$31,16, perfazendo o total do encargo em R\$560,45, vencendo o primeiro encargo mensal em 18.05.2020. 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/legalização em 16.03.2023. Compareceu no ato do contrato como construtora/fidora: FBV ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ 03.269.901/0001-71, com endereço na Av. Jovino Ligabo, 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. As demais cláusulas e condições constam do contrato devidamente digitalizado. Selo digital 11979232100000004426620P. A Escrevente Autorizada, Leticia Silmara de Freitas.

Av.6-45.198 - 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 ficha auxiliar, passou integrar definitivamente a matrícula nº 45.198, tudo nesta mesma data. Selo digital nº 1197923310000000110879229. O Escrevente Autorizado, Sizenando Velloso da Silva.

R.7-45.198 - 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 NILTON JOSÉ GERALDO DE OLIVEIRA, 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 119792321000000011097122P. O Escrevente Autorizado, Sizenando Velloso da Silva.

EM BRANCO

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: registrodelmoveislorena@gmail.com

Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRÍCULA

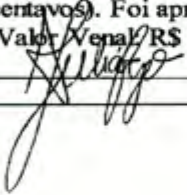
45.198

FICHA

2

VERSO

CNM: 119792.2.0045198-92

Av.8-45.198 - Lorena, 20 de março de 2026. Prenotação nº 142.552 de 19/08/2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de Florianópolis/SC, aos 15 de dezembro de 2025, firmado pelo credor **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da Certidão de Constituição em mora datada de 20 de outubro de 2.025, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado do Instrumento Particular de notificação do devedor fiduciante **NILTON JOSÉ GERALDO DE OLIVEIRA**, 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 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\$ 147.646,70 (cento e quarenta e sete mil, seiscentos e quarenta e seis reais e setenta centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal R\$ 11.036,61. Selo digital nº.1197923310000000194327260 A Escrevente Autorizada, , Ana Julia Ferreira Gonçalves.



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.: 45198 - CNM119792.2.0045198-92, 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, 20 de março de 2026. Certidão expedida às 10:14:47. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

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

Ana Julia Ferreira Gonçalves
ESCREVENTE AUTORIZADA

Certidão de ato praticado protocolo nº: 142552

Controle:



144711

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:

1197923C3000000019432526K

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KPCLR-42PN4-4W8F4-UVN3N

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/KPCLR-42PN4-4W8F4-UVN3N>

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

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