



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

62.845

ficha

001

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

CNM: 120634.2.0062845-80

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

M.57.209 - Casa 09 da Quadra 14

CASA 09 (Tipo 01), localizada na **QUADRA 14**, 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 10 em 19,70 metros, do lado esquerdo com a Casa 08 em 19,70 metros; e nos fundos com a Casa 20 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* (continua no verso)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSACL-WAMND-4LHWV-2Z485>

matrícula

62.845

ficha

001vº

CNM: 120634.2.0062845-80

INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS I - SPE LTDA, qualificada na 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. Constan 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). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000008681920P. Protocolo nº 121.691, de 08 de junho de 2020.

Av.2 - Em 13 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 09 da Quadra 14, 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. O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$130,72 - Estado..R\$37,16 - IPESP..R\$25,43 - RC..R\$6,88 - TJ..R\$8,97 - ISS..R\$6,54 - MP..R\$6,28 - Total..R\$221,98. Guia nº 41. Selo nº 120634331000000015250721T. Protocolo nº 130.425, de 22 de setembro de 2021.

(continua na ficha 002)



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05



CNM: 120634.2.0062845-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

62.845

ficha

002

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

R.3 - Em 13 de outubro de 2021. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1207614-3) 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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, firmado em Ourinhos/SP em 14/09/2021, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, JOÃO FRANCISCO OLIVEIRA NETO, nascido em 20/06/1959, motorista, CNH nº 02922051309-DETRAN/PR, CPF/MF nº 505.205.639-72 e sua mulher RAQUEL DE GODOI OLIVEIRA, nascida em 28/01/1960, do lar, RG nº 14.343.135-3-SSP/SP, CPF/MF 016.494.959-35, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Jacarezinho/PR, na Rua Cerro Azul, nº 80, Casa 2, Centro, adquiriram da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Ourinhos I – SPE Ltda, já qualificada, uma fração ideal de 0,0024199 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 09 da Quadra 14, pelo preço de R\$152.000,00, dos quais R\$48.382,00, correspondem aos recursos próprios, R\$30.000,00 dos recursos vinculados a conta do FGTS, R\$4.828,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$68.790,00 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 emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 02/08/2021, código de controle: 2F42.EA23.BABC.FFA3, com validade até 29/01/2022. Valor venal (2021): R\$4.530,80 (0,0024199). Base de cálculo dos emolumentos: R\$7.914,81. O Escrevente: Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$252,37 - Estado..R\$71,72 - PESP..R\$49,09 - RC..R\$13,28 - TJ..R\$17,32 - ISS..R\$12,62 - MP..R\$12,11 - Total..R\$428,51. Guia nº 41. Selo nº 120634321000000015250921R. Protocolo nº 130.425, de 22 de setembro de 2021.

R.4 - Em 13 de outubro de 2021. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), João Francisco Oliveira Neto e sua mulher Raquel de Godoi Oliveira, 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, uma fração ideal de 0,0024199 do terreno, correspondente à futura unidade constituída da Casa 09 da Quadra 14, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, qualificada na Av.1, para garantia da dívida
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSACL-WAMND-4LHWV-2Z485>

Página: 0003/0007

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

matrícula

62.845

ficha

002vº

CNM: 120634.2.0062845-80

no valor de R\$68.790,00, com origem nos recursos do FGTS/União, pagável no prazo de amortização de 205 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o sistema de amortização PRICE, com os juros anuais à taxa nominal de 5,5% e efetiva de 5,6407%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$518,24, que acrescida dos seguros e taxas perfaz o encargo total de R\$644,99, vencendo-se o primeiro em 10/10/2021. 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 23/01/2023. 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. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$342,16 - Estado..R\$97,25 - IPESP..R\$66,56 - RC..R\$18,01 - TJ..R\$23,48 - ISS..R\$17,11 - MP..R\$16,48 - Total..R\$581,00. 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 41. Selo nº 1206343210000000152510218. Protocolo nº 130.425, de 22 de setembro de 2021.

Av.5 - Em 10 de abril de 2023. Procedeu-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.5 e do R.10, da matrícula nº 57.209, deste Registro de Imóveis. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 120634331000000024059523N. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

Av.6 - Em 10 de abril de 2023. Procedeu-se à presente averbação para constar que devido à instituição e especificação do Condomínio "MORADAS CLUBE", a presente ficha complementar da unidade autônoma Casa 09 da Quadra 14 foi transformada na matrícula nº 62.845, 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: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000024059623Z. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

(CONTINUA NA FICHA 003)

Página: 0004/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSACL-WAMND-4LHWV-2Z485>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0062845-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

ficha

62.845

003

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

Ourinhos, 10 de abril de 2023.

R.7/ 62.845 - 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 09 DA QUADRA 14**, do Condomínio "Moradas Clube", objeto desta matrícula, alienada fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi atribuída a **JOÃO FRANCISCO OLIVEIRA NETO** e sua mulher **RAQUEL DE GODOI OLIVEIRA**, 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 (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 15. Selo nº 1206343210000000240597231. Protocolo nº 141.360, de 14 de março de 2023.

Av.8/ 62.845 - Em 07 de agosto de 2026. Procede-se à presente averbação para constar: *a)* que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura deste Município sob o nº **7-12-14-04-0010-0500-319**, conforme prova a certidão de valor venal nº 27982/2026, emitida pela Prefeitura Municipal de Ourinhos/SP em 15/07/2026; e, *b)* nos termos do artigo 440-AQ, §§1º, a, e 3º, do Provimento CNJ nº 149/2023, incluído pelo Provimento CNJ nº 195, de 03/06/2025, que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o CEP: **19.904-282**.

Selo nº 1206343E1000000041816026C.

Protocolo nº 165.073, de 15 de julho de 2026.

O 2º Substituto da Oficial: Fernando Bueno da Fonseca Neto (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

Av.9/ 62.845 - Em 07 de agosto de 2026. Pelo requerimento firmado em Florianópolis-SC em 14/07/2026, procede-se à presente averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que, atendendo ao requerimento protocolizado sob nº 162.913, foram intimados os devedores do instrumento particular (R.3 e R.4) para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e intimação, sem que tenham purgado a mora. Esta averbação é realizada à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", que fica arquivada digitalmente. Valor indicado para fins de

"continua no verso"



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSACL-WAMND-4LHWV-2Z485>

matrícula	62.845	folha	3 ^o	CNM: 120634.2.0062845-80
consolidação: R\$ 173.631,34. Valor venal: R\$ 25.902,21. Selo nº 120634331000000041816226U. Protocolo nº 165.073, de 15 de julho de 2026. O 2º Substituto da Oficial: <i>[Assinatura]</i> (Fernando Bueno da Fonseca Neto).				



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

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, 10 de agosto de 2026. 12:18:35. O 2º Substituto da Oficial.

Fernando Bueno da Fonseca Neto
(Assinatura Digital)

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
Ao SEFAZ....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..:	R\$	2,41
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	78,01

Certidão de ato praticado protocolo nº: 165073

Controle:



Página: 0007/0007



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

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

Selo digital:

1206343C30000000418163268

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSACL-WAMND-4LHWV-2Z485>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

