



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
Avenida Luiz Pereira Lima 155 - Jd. Figueiredo - José Bonifácio - SP
CEP 15200-000 FONE (17) 3245-2910 e-mail: cri@netnew.com.br
Luiz Roberto Rafaini - Oficial - Camilo Donizete Barbosa - Substituto

CNM:114397.2.0029444-48

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
29.444

Folha
1

José Bonifácio - SP

25 de Março de 2.014.

IMÓVEL: Um imóvel urbano, situado nesta cidade, denominado "RESIDENCIAL VITÓRIA", constituído pelo Lote 02, Quadra "K", dentro das seguintes medidas e confrontações: O lote é de forma regular, e possui 8,00 metros de frente para a Rua Projetada 05, pela mesma dimensão aos fundos confrontando-se com o lote 20; à direita de quem da Rua Projetada 05 olha para o lote possui 21,25 metros confrontando-se com o lote 01, pela mesma dimensão do outro lado confrontando-se com o lote 03, perfazendo a área de 170,00 m² (cento setenta metros quadrados), sem benfeitorias. O imóvel acha-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local, sob nº: 01.04.173.0040.001. **PROPRIETÁRIA: MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA**, com sede na Rua Domingos Fernandes Alonso, 133, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF: sob nº: 11.837.441/0001-69, devidamente registrada na JUCESP sob nº: 35.2.24127232, em sessão de 01 de Abril de 2.010, representada pelo sócio Antonio Donizete Capoia

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº: 26.607, deste cartório, datada de 21 de Setembro de 2.012, José Bonifácio, em 25 de Março de 2.014. O Oficial:

(Luiz Roberto Rafaini).

(Protocolado sob nº 98.116)

Av.01-Mat.29.444-Prot.98.116, em 12 de Fevereiro de 2.014. **ENQUADRAMENTO P.M.C.M.V.**

Procede-se a esta averbação para ficar constando, que o "Loteamento Residencial Vitória", é um Conjunto Habitacional de Interesse Social, vinculado ao Programa do Governo Federal, "Minha Casa Minha Vida", (Lei Federal 11.977/09 e 12.424/2011), que tem uso e destinação exclusivamente residencial, e que a 1ª aquisição da unidade imobiliária, não será negociada por preço superior a R\$90.000,00 (noventa mil reais), e também não será alienada a adquirentes com renda superior a 10 salários-mínimos, de conformidade com o Decreto Municipal nº 2.464/2013, de 12/11/2013 e Declaração do Empreendedor, de 19 de Dezembro de 2.013. José Bonifácio, em 25 de Março de 2.014. O Oficial:

(Luiz Roberto Rafaini).

Av.02-Mat.29.444-Prot.105.250, em 12 de Novembro de 2.015. **TRANSLADAMENTO DE HIPOTECA.**

Procede-se a presente, nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram LOMY ENGENHARIA EIRELI e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MO 30568 / Contrato nº 855553479280), de 10 de Novembro de 2.015, tendo como Devedor: **LOMY ENGENHARIA EIRELI**, Estabelecida na Rua Professora Chiquita Fernandes nº 659, Vila Bandeirantes em Araçatuba-SP, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob o NIRE 35600679721, CNPJ: 03.798.328/0001-93, representada neste ato por Luis Fernando de Arruda Ramos; Fiadores: **LUIS FERNANDO DE ARRUDA RAMOS**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, nascido em 24/02/1970, engenheiro, portador do RG: 15827045-9-SSP-SP, CPF: 095.520.118-76, e sua esposa **ROGÉRIA DE SOUZA RAMOS**, brasileira, nascida em 21/08/1969, administradora de empresas, portadora do RG: 19.797.222-6-SSP-SP, e CPF: 116.311.678-55, residentes e domiciliados na Rua Aguapei, 3300, Pq. Araças, São João, em Araçatuba-SP; Construtora: **LOMY ENGENHARIA EIRELI**, já devidamente qualificada; Interveniente Hipotecante: **MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA**, estabelecida na Avenida Antonio Gonçalves da Silva nº 844, nesta cidade, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob o NIRE 35224127232, CNPJ: 11.837.441/0001-69, representada neste ato pelos sócios Antonio Donizete Capoia e Denise Marcelli Mendonça Capoia, a fim de constar que o imóvel objeto desta matrícula foi dado em hipoteca, pela proprietária **MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA**, CNPJ: 11.837.441/0001-69, já qualificada, à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, como garantia para a construção do empreendimento imobiliário denominado **RESIDENCIAL VITÓRIA**, nesta cidade, tendo sido registrada no R.05 da matrícula 25.607, deste cartório, José Bonifácio, em 17 de Novembro de 2.015. O Oficial:

(Luiz Roberto Rafaini).

Av.03-Mat.29.444-Prot.115.938, em 23 de Outubro de 2.018. **RUA.**

"Pelo requerimento de 11 de Setembro de 2.018, firmado na cidade de Araçatuba-SP, por Antonio Donizete Capoia, sócio da empresa Multcap

LIVRO n.º 2 – REGISTRO GERAL –**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

José Bonifácio – SP

CNS nº 11.439-7

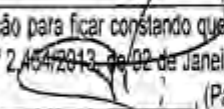
06 de Novembro de 2.018

- Matrícula -

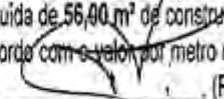
29.444

- Ficha -

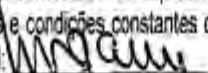
I-verso

Incorporação Construção e Loteamento LTDA, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a Rua Projetada 05, teve sua denominação alterada para a Rua Alcebiades Maia Souto, conforme Decreto Municipal nº 2.454/2013, de 02 de Janeiro de 2.003, cuja copia se encontra arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 06 de Novembro de 2.018. O 2º Preposto:  (Paulo César Barbosa Lima).

Av.04-Mat.29.444-Prot.115.938, em 23 de Outubro de 2.018. **CONSTRUÇÃO.**

*Pelo requerimento de 11 de Setembro de 2.018, firmado na cidade de Araçatuba-SP, por Antonio Donizete Capoa, sócio da empresa Multcap Incorporação Construção e Loteamento LTDA, e de conformidade com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 27 de Agosto de 2.018, bem como Certidão Negativa do INSS nº 001692018-88888097, de 20 de Agosto de 2.018, Carta de Habite-se nº 59/2018, Alvará de Construção nº 151/2015, Planta e ARTs, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial de tijolos e telhas, do Tipo 01, contendo: 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 02 dormitórios e 01 área de serviço, sob nº "140", com frente para a Rua Alcebiades Maia Souto, com área construída de 56,00 m² de construção, no valor de R\$47.597,76". A base de cálculo para cobrança dos emolumentos foi feito pelo valor de R\$50.976,80, de acordo com o valor por metro quadrado atribuído pela Revista Especializada "SINDUSCON". José Bonifácio, em 06 de Novembro de 2.018. O 2º Preposto:  (Paulo César Barbosa Lima).

Av.05-Mat.29.444-Prot.118.607, em 26 de Julho de 2.019. **ADITIVO.**

*Sobre o imóvel desta matrícula consta o seguinte: *Pelo Termo de Aditamento ao Contrato Particular de 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 855553479280-7, de 24 de Abril de 2.019, desta cidade, averbada no Av.02, desta matrícula (advindo do R.06, matrícula nº 26.607), é lavrada a presente averbação para ficar constando o seguinte: O presente Termo Aditivo tem o objetivo de retificar o contrato originário no Item A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES – subitens A.2, A.3 e A.4, referente a representatividade da empresa LOMY ENGENHARIA EIRELI, bem como a alteração do FIADOR, tendo em vista o falecimento do único proprietário da empresa, Sr. Luis Fernando de Arruda Ramos, sendo nomeada a Sra. Rogéria de Souza Ramos como representante da empresa Lomy Engenharia Eireli com os poderes a ela conferidos como a fiança da operação contratada. A presente retificação está de acordo com o previsto na 2ª alteração e consolidação ato constitutivo da empresa em suas cláusulas 1, 1.1, 2, 2.1 e cláusula sexta de seu contrato social, devidamente registrado na JUCESP, Demais termos e condições constantes do aditivo". Transportada do Av.11, da matrícula nº 26.607, deste cartório". José Bonifácio, em 08 de Agosto de 2.019. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini).

Av.06-Mat.29.444-Prot.118.608, em 26 de Julho de 2.019. **ADITIVO.**

*Sobre o imóvel desta matrícula consta o seguinte: *Pelo Termo de Aditamento ao Contrato Particular de 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 855553479280-7, de 24 de Abril de 2.019, desta cidade, averbada no Av.02 e Av.05, desta matrícula (advindo do R.06, matrícula nº 26.607), é lavrada a presente averbação para ficar constando o seguinte: VALOR DA DÍVIDA – O DEVEDOR e seus FIADORES confessam dever à CAIXA a importância líquida e consolidada de R\$8.482.910,48 (oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e dez reais e quarenta e oito centavos) atualizada até 24/06/2019, correspondente ao saldo devedor total remanescente da operação de financiamento do empreendimento Residencial Vitória, objeto do contrato nº 855553479280-7, ora aditado e nominado no preâmbulo, composto conforme abaixo: a) saldo devedor do financiamento: R\$4.703.951,97 (quatro milhões, setecentos e três mil, novecentos e cinquenta e um reais e noventa e sete centavos); b) prestações em atraso: R\$3.778.958,51 (três milhões, setecentos e setenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e um centavos). O saldo devedor, mencionado no ITEM 1 subitem a, terá atualização monetária mensal, mediante aplicação do mesmo índice aplicado na atualização dos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
Avenida Luiz Pereira Lima 155 - Jd. Figueiredo - José Bonifácio - SP
CEP 15200-000 FONE (17) 3245-2910 e-mail: cri@netnew.com.br
Luiz Roberto Rafaini - Oficial - Camilo Donizete Barbosa - Substituto

CNM:114397.2.0029444-48

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

- Matrícula -
29.444

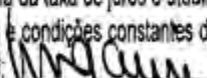
- Folia -
2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS


José Bonifácio - SP

CNS nº 11.439-7

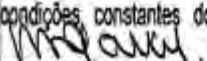
08 de Agosto de 2.019

saldos das constas vinculadas do FGTS com as demais condições pactuadas no contrato originário, CLÁUSULA SEGUNDA, e até que haja a efetiva quitação o valor da dívida será acrescido de juros remuneratórios à taxa nominal de 8,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3001% ao ano. Prazo total: 15 (quinze) meses, remanescentes do contrato originário. As parcelas para o período de amortização serão calculadas com base no saldo devedor apurado, utilizando-se a Tabela SAC e com incidência da taxa de juros e atualização monetária pactuados no ITEM 1.1 e pagas em 15 (quinze) meses, nas mesmas datas e local indicados. Demais termos e condições constantes do aditivo. Transportada do Av.12, da matrícula nº 26.607, deste cartório. José Bonifácio, em 08 de Agosto de 2.019. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini).

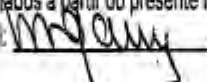
R.07-Mat.29.444-Prot.122.298, em 04 de Setembro de 2.020. COMPRA E VENDA.

"Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS, MO 30.229.v67, Contrato nº 855554020478, de 07 de Julho de 2.020, desta cidade, a proprietária, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$110.000,00, para MARCIO KAUE SILVERIO SCHPAKOVSKY, brasileiro, solteiro, técnico eletricitista, CNH: 07289458662-DETRAN-SP, CPF: 463.295.618-00, residente e domiciliado na Rua Olímpia Carvalho de Oliveira, nº 135, Cristo Rei, nesta cidade. CONDIÇÕES: O valor destinado a aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$110.000,00, composto pela integralização dos valores seguintes: Valor do financiamento concedido pela CAIXA R\$88.000,00; Valor dos recursos próprios R\$15.896,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$6.104,00. José Bonifácio, em 17 de Setembro de 2.020. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973210000000072839209

R.08-Mat.29.444-Prot.122.298, em 04 de Setembro de 2.020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

"Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS, MO 30.229.v67, Contrato nº 855554020478, de 07 de Julho de 2.020, desta cidade, o proprietário MARCIO KAUE SILVERIO SCHPAKOVSKY, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula avaliado em R\$110.000,00, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$88.000,00, taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6409% ao ano, pagavel através de 360 prestações mensais, sendo a primeira com vencimento para 07/08/2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Consta do contrato que para efeito de leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$110.000,00. Demais termos e condições constantes do contrato, ficando uma via arquivada neste cartório. José Bonifácio, em 17 de Setembro de 2.020. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973210000000072841200

Av.09-Mat.29.444-Prot.122.298, em 04 de Setembro de 2.020. RESTRICÇÕES.

"Consta do Artigo 36, Parágrafo Único, da Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2.009, e do instrumento particular datado de 07 de Julho de 2.020, referido no R.07, que o lote de terreno desta matrícula, destinado à construção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, não poderá ser objeto de remembramento, sendo que esta vedação perdurará pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir do presente instrumento, ficando uma via do instrumento arquivada neste cartório. José Bonifácio, em 17 de Setembro de 2.020. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 114397331000000007284220K

Av.10-Mat.29.444-Prot.132.631, em 28 de Abril de 2023. CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

CNM:114397.2.0029444-48

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

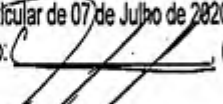
- Matrícula -
29.444

- Ficha -
2-Verso

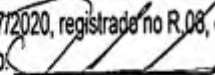
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP
CNS nº 11.439-7

30 de Agosto de 2.023.

*Fica cancelada a hipoteca averbada no Av.02 e aditada no Av.05 e Av.06, desta matrícula, conforme instrumento-particular de 07 de Julho de 2020, desta cidade, o qual se encontra arquivado neste cartório. José Bonifácio, em 30 de Agosto de 2023. O Oficial Substituto:  (Camilo Donizete Barbosa). Selo Digital: 11439733100000017698523X

Av.11-Mat.29.444-Prot.132.631, em 28 de Abril de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

*Pelo requerimento firmado em 21 de Agosto de 2023, na cidade de Florianópolis-SC, assinado digitalmente por Milton Fontana, gerente de centralizadora da CESAV - CN Suporte à Adimplência, é lavrada a presente averbação para constar que de acordo com os termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula teve a sua Consolidação da Propriedade pelo valor de R\$112.873,56, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 855554020478, firmado em 07/07/2020, registrado no R.08, desta matrícula, ficando o requerimento arquivado neste cartório. José Bonifácio, em 30 de Agosto de 2023. O Oficial Substituto:  (Camilo Donizete Barbosa). Selo Digital: 11439733100000017698623V

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	11,63
Ipesp.....	R\$	7,96
Reg. Civil....	R\$	2,15
Trib. Just....	R\$	2,81
Ao Município..	R\$	1,23
Ao Min.Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	68,65

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº29444, CNM:114397.2.0029444-48, extraída nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e que além dos atos conferidos na referida matrícula não consta nenhum outro de ônus ou transmissão, até a presente data.

Eu, Camilo Donizete Barbosa _____ Oficial Substituto, pesquisei e conferi.

José Bonifácio-SP, 30 de agosto de 2023. Emitida as :13:02:50

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, **nos termos da Lei 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.**



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

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

Selo digital:

114397331000000176987239

