



Leme, 04 de dezembro de 2018.

Imóvel: Apartamento n. 302 (trezentos e dois) (**futura unidade em construção**), "Tipo III", localizado no 3º (terceiro) pavimento (3º andar) do empreendimento "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL TORRENOVA**", situado neste município, com frente para a Rua Francisco José De Mori esquina com a Avenida Sete de Setembro, com as seguintes confrontações: um observador postado no interior na futura unidade autônoma, olhando para a área comum que lhe dá acesso confronta na frente, com o hall de circulação e com o apartamento n. 304; pelo lado direito, com o hall de circulação e com o apartamento n. 301; pelo lado esquerdo, com a projeção no pavimento térreo do apartamento n. 102; e pelos fundos, com a projeção no pavimento térreo do apartamento n. 102, com **área privativa total de 52,8800 metros quadrados**. Está vinculada à futura unidade autônoma o direito à utilização da vaga de garagem n. 08, que constitui área comum de utilização exclusiva com 12,0000 metros quadrados, tendo 11,7611 metros quadrados de área comum, tendo área total (soma da área privativa com as áreas comuns) de 76,6411 metros quadrados com fração ideal no terreno de 0,9506% equivalente a 37,501930 metros quadrados do terreno.

Registro anterior: R.02 (de 17/07/2017 - aquisição), R.03 (de 30/10/2017 - incorporação) ambos da Matrícula n.57.304, desta Serventia.

Proprietária: TORRENOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF n.23.598.689/0001-01, com sede na Avenida 7 de setembro, s/n., Jardim Santana, no município de São Carlos - SP.

Eu, Jaqueline Silence (Jaqueline Silence) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 152.773, de 23 de outubro de 2018.

R.01 - HIPOTECA: Consta registrado em 04 de dezembro de 2018, sob n. 06 na matrícula n.57.304 (registro anterior) que pelo instrumento particular (nos termos do art. 61 da Lei n. 4.380/64) firmado em 22/06/2018, a proprietária (TORRENOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA., já qualificada) HIPOTECOU as 104 (cento e quatro) futuras unidades autônomas destinadas aos apartamentos mencionados no R.05, (incluída a futura unidade objeto da presente), para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R\$5.339.000,00 (cinco milhões, trezentos e trinta e nove mil reais)**. A referida dívida é oriunda de um crédito concedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF à proprietária TORRENOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA., no valor de **R\$5.339.000,00 (cinco milhões, trezentos e trinta e nove mil reais)**, destinado a financiar a construção do empreendimento denominado "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL TORRENOVA**" (incorporação - Lei 4.591/64 - objeto do registro n.03, desta matrícula). Consta do título que o desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sendo o desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor; sendo que a exclusivo critério da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, poderá ser antecipada a liberação de 10% do valor do financiamento e as demais liberações somente ocorrerão após a comprovação da aplicação do valor antecipado em obra no empreendimento, conforme condições constantes do título. Consta do título que a dívida será resgatada durante o prazo de 60 (sessenta) meses, conforme segue: a) durante o prazo de construção/legalização (36 meses) serão devidos, mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e à taxa efetiva de 8,3000% a.a., pelo Sistema de Amortização: SAC, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato; Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em

M.57.304/Apartamento n. 302 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TORRENOVA

MATRÍCULA

FICHA

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

61.624

01

VERSO

conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pelo devedor; e Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), quando for solicitada a reformulação/reprogramação no cronograma do empreendimento pelo devedor; b) durante o prazo de amortização (24 meses), o devedor pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de Amortização (A), calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de Juros (J) nominal calculados à taxa de 8,0000% a.a. e efetiva calculados à taxa de 8,3000% a.a., pelo Sistema de Amortização: SAC, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. Constando finalmente do título outras cláusulas e condições. Leme, 04 de dezembro de 2018.

Eu,  (Jaqueline Silence) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 153.903, de 10 de janeiro de 2019.

AV.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Conforme autorização contida no instrumento particular (na forma do art. 61 da Lei n. 4.380/64) firmado neste município em 10/12/2018, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - já qualificada), averba-se o cancelamento da hipoteca objeto do R.01 em relação ao imóvel objeto da presente. Leme, 30 de janeiro de 2019.

Eu,  (Jaqueline Silence) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 153.903, de 10 de janeiro de 2019.

R.03 - VENDA E COMPRA: Pelo instrumento particular mencionado na AV.02, a proprietária (TORRENOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - já qualificada) **VENDEU** a futura unidade objeto desta ficha auxiliar, pelo valor de R\$ 17.513,79 (dezesete mil, quinhentos e treze reais e setenta e nove centavos) para **ADRIANO LUIS SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 12/03/1993, motorista de veículos de transporte de carga, RG n. 495579555-SSP/SP, CPF/MF n. 413.947.598-60, residente e domiciliado na Rua Arthur Dellai, n. 51, Jardim Palmeiras, neste município. Leme, 30 de janeiro de 2019.

Eu,  (Jaqueline Silence) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 153.903, de 10 de janeiro de 2019.

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular mencionado na AV.03, o proprietário (ADRIANO LUIS SILVA DOS SANTOS - já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** a futura unidade objeto desta ficha auxiliar à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, a quem fica constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia da dívida no valor de R\$ 91.187,00 (noventa e um mil e cento e oitenta e sete reais) a ser paga: a) na contratação: primeiro prêmio de seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente; b) durante o período de construção/legalização (36 meses): encargos relativos à juros nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., pelo Sistema de Amortização: PRICE, sendo o saldo devedor do financiamento atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; Taxa de Administração (R\$ 0,00) e prêmio de seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente; c) na fase de amortização do financiamento (360 meses): Prestações de Amortização e Juros (A + J) - (R\$ 489,51), à taxa de juros nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., pelo Sistema de Amortização: PRICE; Taxa de Administração - TA (R\$ 0,00); prêmio de seguro por Morte e Invalidez Permanente - MIP e por Danos Físicos no Imóvel - DFI (R\$ 20,07), totalizando o valor de R\$ 509,58 (quinhentos e nove reais e cinquenta e oito centavos); o vencimento do primeiro encargo mensal ocorrerá no dia 09/01/2019 e os demais no

LIVRO N. 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

FICHA

61.624

02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME - SP
Código Nacional de Serventias (CNS): 12.035-2

Leme, 30 de janeiro de 2019.

mesmo dia dos meses subsequentes. O valor da compra e venda do imóvel é de R\$ 137.500,00, sendo composto mediante a integralização a seguir: Recursos próprios: R\$ 25.504,00. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 10.996,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 9.813,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 91.187,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. Leme, 30 de janeiro de 2019.
Eu, *Jaqueline Silence* (Jaqueline Silence) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n.163.026, de 22 de dezembro de 2020.

R.05 - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, ATRIBUIÇÃO E TRANSFORMAÇÃO EM

MATRÍCULA: Tendo em vista a averbação da construção do prédio 1225 da Av. Sete de Setembro onde fora implantado o empreendimento, objeto da AV.64 da matrícula n. 57.304, e a instituição e especificação do condomínio, objeto do R.65 da matrícula n. 57.304, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula n. 61.624, sendo que o apartamento 302 (já concluído) do empreendimento denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL TORRENOVA" foi atribuído para **ADRIANO LUIS SILVA DOS SANTOS**, (já qualificado), pelo valor de R\$ 137.500,00 (cento e trinta e sete mil e quinhentos reais).

Selo digital n.: 120352321000000010123121T

Leme, 18 de fevereiro de 2021.

O Oficial, *Diego Burate Sodré* (Diego Burate Sodré)

Prenotação n.163.026, de 22 de dezembro de 2020.

AV.06 - CADASTRO MUNICIPAL: À vista do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio firmado em 17/12/2020, neste município, retificado em 25/01/2021 no município de São Carlos - SP, e da certidão expedida em 23/11/2020, pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário do município de Leme - SP, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. **04.0135.0460.22**.

Selo digital n.: 120352311000000010063221L

Leme, 18 de fevereiro de 2021.

O Oficial, *Diego Burate Sodré* (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 191.324, de 08 de setembro de 2025.

AV.07 - PENHORA: Consta da certidão de penhora expedida em 08/09/2025 pelo 3º Ofício Judicial desta comarca, nos autos da ação de execução civil (número de ordem: 00017909820248260318 - Penhora Online: PH000585808), movida por TORRENOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - SPE - LTDA, (inscrita no CNPJ/MF sob n. 23.598.689/0001-01), em face de **ADRIANO LUIS SILVA DOS SANTOS** (já qualificado), que os direitos sobre o imóvel foram **PENHORADOS** para garantia da dívida no valor de R\$ 35.085,40 (trinta e cinco mil, oitenta e cinco reais e quarenta centavos), tendo sido nomeado depositário do bem, **ADRIANO LUIS SILVA DOS SANTOS**.

Selo digital n.: 120352331000000032120125G

Leme, 25 de setembro de 2025.

Eu, *Sabrina Carolina Viegas* (Sabrina Carolina Viegas) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

M.57.304/Apartamento n. 302 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TORRENOVA

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

Todos os registros são válidos
do Brasil para o ano de 2025

ri digital