



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: 120634.2.0065042-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

65.042

ficha

001

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

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

M.60.853 / Apartamento 614

APARTAMENTO Nº 614 (Tipo Pavimento), localizado no 2º Pavimento ou 1º Andar do Bloco 06, do condomínio "RESIDENCIAL VILA DAS PALMEIRAS", EM CONSTRUÇÃO, situado em Ourinhos/SP, na Rua Lourenço Jorge, composto dos seguintes ambientes: sala, cozinha e área de serviço integradas, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, 1 (uma) vaga de garagem e varanda. Para quem de fora do apartamento o olha, confronta pela frente, pelo lado esquerdo e pelos fundos com a área comum do condomínio; e pelo lado direito com o apartamento de final 3. Possuirá a área edificada privativa de 43,97m², sendo 42,17m² de área coberta padrão e 1,80m² de área coberta de padrão diferente (varanda), e uma área descoberta privativa acessória de 12,5m², correspondente à vaga de garagem para 01 (um) veículo, identificada pelo nº 92, perfazendo a área privativa total de 56,47m²; e uma área de uso comum de 34,3023m², perfazendo uma área total de 90,7723m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,004374. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com 12.508,13m², localizado na "Vila São Luiz", destacada da Fazenda das Furnas.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.189.784/0001-52, com sede em São Carlos/SP, na Avenida São Carlos, nº 1.885, Centro, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 3522562465-5 em 19 de julho de 2011.

REGISTROS ANTERIORES: R.24, da Matrícula nº 16.790, de 11 de agosto de 2021 (aquisição da gleba em área maior); Matrícula nº 60.853, de 17 de setembro de 2021, e R.2, da Matrícula nº 60.853, de 08 de novembro de 2021 (incorporação imobiliária), deste Registro de Imóveis. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

Av.1 - Em 27 de janeiro de 2022. Procede-se à presente averbação, por transporte do R.5, da Matrícula nº 60.853, de 27 de janeiro de 2022, para constar que: "Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1304900-0) 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 Casa Verde e Amarela, firmado em Campinas/SP em 16 de dezembro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu o imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das futuras unidades
(continua no verso)



Valide aqui
este documento

CNM: 120634.2.0065042-85

matrícula

65.042

ficha

001vº

correspondentes aos Apartamentos nº 101, 102, 103, 104, 111, 112, 113, 114, 121, 122, 123, 124, 131, 132, 133, 134, 141, 142, 143 e 144, todos do Bloco 01; 201, 202, 203, 204, 211, 212, 213, 214, 221, 222, 223, 224, 231, 232, 233, 234, 241, 242, 243 e 244, todos do Bloco 02; 301, 302, 303, 304, 311, 312, 313, 314, 321, 322, 323, 324, 331, 332, 333, 334, 341, 342, 343 e 344, todos do Bloco 03; 401, 402, 403, 404, 411, 412, 413, 414, 421, 422, 423, 424, 431, 432, 433, 434, 441, 442, 443 e 444, todos do Bloco 04; 501, 502, 503, 504, 511, 512, 513, 514, 521, 522, 523, 524, 531, 532, 533, 534, 541, 542, 543 e 544, todos do Bloco 05; 601, 602, 603, 604, 611, 612, 613, 614, 621, 622, 623, 624, 631, 632, 633, 634, 641, 642, 643 e 644, todos do Bloco 06; 701, 702, 703, 704, 711, 712, 713, 714, 721, 722, 723, 724, 731, 732, 733, 734, 741, 742, 743 e 744, todos do Bloco 07; 801, 802, 803, 804, 811, 812, 813, 814, 821, 822, 823, 824, 831, 832, 833, 834, 841, 842, 843 e 844, todos do Bloco 08; 901, 902, 903, 904, 911, 912, 913, 914, 921, 922, 923, 924, 931, 932, 933, 934, 941, 942, 943 e 944, todos do Bloco 09; 1001, 1002, 1003, 1004, 1011, 1012, 1013, 1014, 1021, 1022, 1023, 1024, 1031, 1032, 1033, 1034, 1041, 1042, 1043 e 1044, todos do Bloco 10; e 1101, 1102, 1103, 1104, 1111, 1112, 1113, 1114, 1121, 1122, 1123, 1124, 1131, 1132, 1133, 1134, 1141, 1142, 1143 e 1144, todos do Bloco 11, mencionados 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\$20.088.074,82, com origem nos recursos do FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, pagável no prazo de amortização de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico financeiro do empreendimento para o término da obra, conforme consta da Cláusula 4. Para os efeitos do artigo 1484, do Código Civil, o imóvel objeto desta matrícula foi avaliado em R\$39.600.000,00. Constan do contrato outras cláusulas e condições. Foi apresentada em nome da devedora a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 09 de outubro de 2021, código de controle: D96E.FB70.B776.C7DB, com validade até 07 de abril de 2022. O Escrevente: (a.) (Fernando Bueno da Fonseca Neto) Emols..R\$ 10.376,17 - Estado..R\$2.949,02 - IPESP..R\$2.018,44 - RC..R\$546,11 - TJ..R\$712,13 - ISS..R\$518,81 - MP..R\$498,05 - Total..R\$17.618,73. 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, e/c artigo 1º, da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Guia nº 04. Selo nº 1206343210000000173316221. Protocolo nº 132.931, de 11 de janeiro de 2022." O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E10000000173435223. Protocolo nº 132.931, de 11 de janeiro de 2022.

(CONTINUA NA FICHA 002)

Página: 0002/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGYEW-8Q535-6QL5C-D4PCY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: 120634.2.0065042-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

ficha

65.042

002

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

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

Av.2 - Em 23 de fevereiro de 2022. Procedo-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à fração ideal de 0,004374 do terreno, correspondente à futura unidade constituída do Apartamento nº 614 do Bloco 06, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$87.865,24. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 08. Selo nº 120634331000000017770622G. Protocolo nº 133.677, de 16 de fevereiro de 2022.

R.3 - Em 23 de fevereiro de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1315428-8) 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, firmado em Ourinhos/SP em 11/02/2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **VICTOR COSTA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 20/06/1995, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de máquinas e aparelhos de produção industrial, RG nº 37.261.604-5-SSP/SP, CPF/MF nº 445.651.128-17, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua José Netto, nº 183, Jardim Vale Verde, adquiriu da Construtora e Incorporadora ADN Ltda, já qualificada, a futura unidade constituída do Apartamento nº 614 do Bloco 06, pelo preço de R\$180.000,00, dos quais R\$45.006,23 correspondem aos recursos próprios, R\$1.160,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$133.833,77 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R\$15.247,04 referem-se à compra do terreno e R\$164.752,96 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 16/10/2021, código de controle: 8452.0230.68D4.2FFC, com validade até 14/04/2022. Valor venal/2022: R\$939,32 (0,004374). Base de cálculo dos emolumentos: R\$15.247,04. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 08. Selo nº 120634321000000017770722G. Protocolo nº 133.677, de 16 de fevereiro de 2022.

R.4 - Em 23 de fevereiro de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Victor Costa de Oliveira**, qualificado no R.3, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514, (continua no verso)



Valide aqui
este documento

CNM: 120634.2.0066042-85

matrícula

65.042

ficha

002vº

de 20/11/1997, a futura unidade constituída do Apartamento nº 614 do Bloco 06, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de R\$133.833,77, com origem nos recursos do FGTS/União, pagável no prazo de amortização de 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o sistema de amortização PRICE, com taxa anual de juros nominal de 6,5% e efetiva de 6,6971%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$845,92, que acrescida dos seguros e taxas perfaz o encargo total de R\$909,90, vencendo-se o primeiro em 11/03/2022. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/1997, a fração ideal ora alienada foi avaliada em R\$180.000,00. Consta do título que o prazo para construção/legalização é de 22 meses. 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 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago. O Escrevente *Bueno* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Os emolumentos, custas e contribuições devidos por este registro e pelo registro nº 3, precedente, estão de acordo com o artigo 43, da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, c/c artigo 10, da Lei nº 14.118, de 12/01/2021. Guia nº 08. Selo nº 120634321000000017770822E. Protocolo nº 133.677, de 16 de fevereiro de 2022.

Av.5 - Em 12 de novembro de 2024. Procede-se à presente averbação para constar que foi concluída a construção da presente unidade e realizada a instituição e especificação do Condomínio "RESIDENCIAL VILA DAS PALMEIRAS", tendo acesso pelo nº 495 da Rua Lourenço Jorge, conforme se verifica da Av. 9 e do R-10, da matrícula nº 60.853, deste Registro de Imóveis. O 2º Substituto da Oficial: *Bueno* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 46. Selo nº 120634331000000033082524N. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

Av.6 - Em 12 de novembro de 2024. Procede-se à presente averbação para constar que devido à instituição e especificação do Condomínio "RESIDENCIAL VILA DAS PALMEIRAS", a presente ficha complementar da unidade autônoma Apartamento nº 614 do Bloco 06 foi transformada na matrícula nº 65.042, deste Registro de Imóveis; sendo que a Convenção de Condomínio foi registrada, nesta data, sob nº 15.274, no Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia. O 2º Substituto da Oficial: *Bueno* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000033082624Z. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

(CONTINUA NA FICHA 003)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGYEW-8Q535-6QL5C-D4PCY>



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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

65.042

ficha

003

CNM

120634.2.0065042-85

Ourinhos, 12 de novembro de 2024.

R.7/ 65.042 - Em 12 de novembro de 2024. **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE.** Pelo instrumento particular de instituição, especificação e atribuição firmado em Ourinhos/SP em 18/10/2024, procede-se ao presente registro para constar que em correspondência com a fração ideal do terreno adquirida pelo R.3, o **APARTAMENTO Nº 614 do BLOCO 06, do Condomínio "Residencial Vila das Palmeiras"**, objeto desta matrícula, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi atribuído a **VICTOR COSTA DE OLIVEIRA**, já qualificado. Valor venal da construção: R\$18.125,75. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$67.625,33. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção é base de cálculo dos emolumentos: R\$164.752,96. O 2º Substituto da Oficial: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 46. Selo nº 120634321000000033082724L. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

Av.8/65.042 - Em 23 de julho de 2025. Pelo requerimento de 26/06/2025, procede-se a presente averbação para constar que fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que, atendendo ao requerimento protocolizado sob nº 156.588, foi intimado o devedor 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 tenha purgado a mora. Esta averbação é realizada à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", que fica arquivada digitalmente. Valor do financiamento e indicado para fins de consolidação: R\$189.034,40. Valor venal/2025: R\$38.291,89. O 2º Substituto da Oficial: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 29. Selo nº 120634331000000036280425H. Protocolo nº 157.815, de 30 de junho de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGYEW-8Q535-6QL5C-D4PCY>



Valide aqui
este documento

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, 23 de julho de 2025. 15:54:47. Escrevente.

Lais Cristina Mendes Francisco
(Assinatura Digital)

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao SEFAZ.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	2,33
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,17

Certidão de ato praticado protocolo nº: 157815

Controle:



360626

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1206343C3000000036280625T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGYEW-8Q535-6QL5C-D4PCY>