



**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

[CNPJ: 12.063.421/0001-79]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

folha

64.947

001

**OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP**

CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

M.60.853 / Apartamento 131

APARTAMENTO Nº 131 (Tipo Pavimento Adaptável PCD), localizado no 4º Pavimento ou 3º Andar do Bloco 01, 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 e pelo lado esquerdo com a área comum do condomínio; pelo lado direito com o apartamento de final 2; e pelos fundos com a área comum do condomínio e escadas. Possuirá a área edificada privativa de 48,17m², sendo 46,30m² de área coberta padrão e 1,87m² 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 64, perfazendo a área privativa total de 60,67m²; e uma área de uso comum de 37,5069m², perfazendo uma área total de 98,1769m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,004783. 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/ME 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 1º de julho de 2011.

REGISTROS ANTERIORES: R.24, da Matrícula nº 16.790, de 1º 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).

Av.1 - Em 27 de janeiro de 2022. Procedeu-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 correspondentes aos Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 111, 112, 113, 114, 121, 122,

(continua no verso)

matrícula

64.947

ficha

001vº

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 FCTSP/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\$39.000.000,00. Constatam 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), RMols. RS 10.376.17 - Estado. RS2.949.02 - IPESP. RS2.018.41 - RC. RS546.11 - TJ. RS712.13 - RSX. RS518.81 - MP. RS498.05 - Total. RS17.61873. Os emolumentos, custos 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, c/c artigo 30, da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Guia nº 04. Selo nº 1206343210000667331622K. Protocolo nº 132.931, de 11 de janeiro de 2022. O Escrevente: OLIVEIRA (Fernando Bueno da Fonseca Neto), Ato Isento de emolumentos, custos e contribuições. Selo nº 1206343B1000000017333122D. Protocolo nº 132.931, de 11 de janeiro de 2022.

(CONTINUA NA FICHA 002)



**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

[CNPJ: 12.063.421/0001-07]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
matrícula GERAL 5ªm
64.947 002

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

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

Av.2 - Em 06 de maio de 2022. Procede-se à presente averbação para constar que fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à fração ideal de 0,004783 do terreno, correspondente à futura unidade constituída do Apartamento nº 131 do Bloco 01, conforme autorização dada pela crechona, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$96.081,26. O Escrevente Autorizado: (José Eduardo Firmino de Carvalho), Guia nº 18. Selo nº 120634331000000018800322X. Protocolo nº 135.036, de 26 de abril de 2022.

R.3 - Em 06 de maio de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1336410-0) de compra e venda de terreno e múnio 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 04/03/2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, LUCAS MARTINS DE OLIVEIRA ROMANO, brasileiro, solteiro, nascido em 22/05/2000, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, RG nº 50.799.624-0-SSP/SP, CPF/MF nº 482.476.488-22, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua Edwin Haslinger, nº 1204, Jardim Quapeté, adquiriu da Construtora e Incorporadora ADN Ltda, já qualificada, a futura unidade constituída do Apartamento nº 131 do Bloco 01, pelo preço de R\$180.000,00, dos quais R\$34.212,63 correspondem aos recursos próprios, R\$1.787,37 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$144.000,00 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R\$16.671,45 referem-se à compra do terreno e R\$163.328,55 à construção da unidade. Foi apresentada em nome da vendedora a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 20/04/2022, código de controle: 98BC3D34E7863B4F, com validade até 17/10/2022. Valor venal/2022: R\$1.027,22 (0,004783). Base de cálculo dos emolumentos: R\$16.671,45. O Escrevente Autorizado: (José Eduardo Firmino de Carvalho), Guia nº 18. Selo nº 120634321000000018800522V. Protocolo nº 135.036, de 26 de abril de 2022.

R.4 - Em 06 de maio de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), Lucas Martins de Oliveira Romano, 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)

matrícula

64.947

folha

002vº

de 20/11/1997, a futura unidade constituída do Apartamento nº 131 do Bloco 01, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$144.000,00**, 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 7% e efetiva de 7,229%, sendo o valor da prestação inicial (+I) de R\$958,03, que acrescida das taxas e seguro portar o encargo total de R\$1.011,50, vencendo-se o primeiro em 10/04/2022. 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 21 meses. Consta ainda no referido instrumento particular, que o prazo de carência para expedição da habitação (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 Autorizado:  (José Eduardo Firmão de Carvalho). 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 17/01/2021. Guia nº 18. Selo nº 12063432100000018800622T. Protocolo nº 135.036, de 26 de abril 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 195 da Rua Lourenço Jorge, conforme se verifica da Av.9º de Maio, da matrícula nº 60.833, deste Registro de Imóveis. O 2º Substituto da Oficial: . Deferendo Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 46. Selo nº 12063438100000033053924K. 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 131 do Bloco 01 foi transformada na matrícula nº 64.947, 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: . Deferendo Bueno da Fonseca Neto). *Ato lícito de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E100000033054024F. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

(continua na folha 003)



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

CVM - 206342.006-847-78

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

64.947

folha

003

CNPJ

120634.2.0064947-79

Ourinhos, 12 de novembro de 2024.

R.7/ 64.947 - 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 de terreno adquirida pelo R.3, o APARTAMENTO Nº 131 do BLOCO 01, do Condomínio "Residencial Vila das Palmeiras", objeto desta matrícula, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi atribuído a LUCAS MARTINS DE OLIVEIRA ROMANO, já qualificado. Valor venal da construção: R\$19.857,11. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$75.943,02. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$163.328,55. O 2º Substituto da Oficial Maurício Costa Lopes Jardim (Fernando Bueno da Fonseca Neto), Guia nº 46. Selo nº 12063433100000036103225Z. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

Av.8/64.947 - Em 10 de julho de 2025, Pelo requerimento de 27/06/2025, 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 156.535, 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 pago 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\$189.050,43. Valor venal/2025: R\$41.912,31. O Substituto da Oficial: Maurício Costa Lopes Jardim (Maurício Costa Lopes Jardim), Guia nº 27. Selo nº 12063433100000036103225Z. Protocolo nº 157.818, de 30 de junho de 2025.

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, 14 de julho de 2025. 12:22:04. SUBSTITUTO.

MAURICIO COSTA LOPES JARDIM
(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: 157818

Controle:



359850

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>

1206343C3000000036103425B



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DNXAY-J8ELU-LNLVM-6ZG5R

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Mauricio Costa Lopes Jardim (CPF 269.697.738-09)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DNXAY-J8ELU-LNLVM-6ZG5R>

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

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