



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0063229-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
63.229

ficha
001

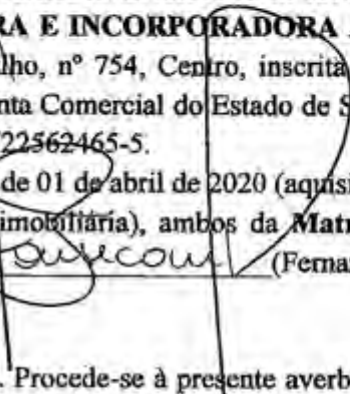
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP
CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 17 de abril de 2023.

M.57.884 / Apartamento 3116

APARTAMENTO Nº 3116, localizado no 12º Pavimento ou 11º Andar do Bloco 03, do condomínio **"RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS, EM CONSTRUÇÃO**, situado em **Ourinhos/SP**, na Rua Vitorio Christoni, localizado na Fazenda das Furnas, composto dos seguintes ambientes: sala de estar/jantar, 2 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda. Para quem do apartamento olha para a via de circulação interna do condomínio, confronta pela frente com a área comum do condomínio; pelo lado direito com a caixa de escadas e hall de circulação interna; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 8; e pelos fundos com o hall de circulação interna da torre. Possuirá a área edificada privativa de **45,82m²**, uma área coberta privativa de padrão diferente de **3,28m²**, e uma área descoberta privativa acessória de **12,50m²**, referente à vaga de garagem para 01 (um) automóvel, identificada pelo nº 123, perfazendo a área privativa total de **61,60m²**; e uma área de uso comum de **34,2053m²**, perfazendo uma área total de **95,8053m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,003495**. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com **13.488,24m²**.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, com sede em São Carlos/SP, na Rua 09 de Julho, nº 754, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.189.784/0001-52, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 19 de julho de 2011 sob o NIRE nº 3522562465-5.

REGISTROS ANTERIORES: R.1 de 01 de abril de 2020 (aquisição da gleba), e **R.3**, de 27 de julho de 2020 (incorporação imobiliária), ambos da Matrícula nº 57.884, deste Registro de Imóveis. O Escrevente  (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

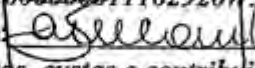
Av.1 - Em 23 de dezembro de 2020. Procede-se à presente averbação, por transporte do **R.5**, da Matrícula nº 57.884, de 23 de dezembro de 2020, para constar que: *"Pelo instrumento particular (contrato nº 1.7877.0076189-1) de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro e Poupança e Empréstimo - SBPE, firmado em Campinas/SP em 20/10/2020, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, com sede em São Carlos/SP, na Avenida São Carlos, nº 1.885, Centro, com os demais dados qualificatórios constantes do R.2, deu a fração ideal de 0,999732 do imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das futuras unidades correspondentes"*
(continua no verso)

matrícula

63.229

ficha

001vº

Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117 e 3118, mencionados no R.3, 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\$15.985.322,46, com origem nos recursos do SBPE, pagável em 36 prestações mensais e sucessivas, após o prazo de carência de 12 meses e o prazo para construção de 24 meses, conforme consta da Cláusula 3ª. Para os efeitos do art. 1484, do Código Civil, a fração ideal ora hipotecada foi avaliada em R\$51.840.000,00. Consta do contrato outras cláusulas e condições. Consta do contrato que ele está enquadrado dentro das regras do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), conforme artigo 6º, IX, da Medida Provisória nº 996/2020. O Escrevente: (a.) (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$7.649,62 - Estado..R\$2.174,10 - IPESP..R\$1.488,05 - RC..R\$402,61 - T.J..R\$525,00 - ISS..R\$382,48 - MP..R\$367,18 - Total..R\$12.989,04. 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, c/c artigo 9º, da MP nº 996, de 25 de agosto de 2020. Guia nº 51, Selo nº 120634391000000011102920W, Protocolo nº 125.088, de 15 de dezembro de 2020." O Escrevente:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000011132220U. Protocolo nº 125.088, de 15 de dezembro de 2020.

(CONTINUA NA FICHA 022)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0063229-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

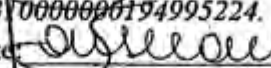
ficha

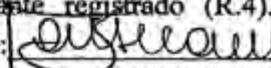
63.229

002

Ourinhos, 17 de abril de 2023.

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

Av.2 - Em 05 de agosto de 2022. Procede-se à presente averbação, por **transporte da Av.8, da Matrícula nº 57.884, de 30/06/2022, para constar que: "Pelo requerimento firmado em São Carlos/SP em 10/06/2022, procede-se à presente averbação, para constar que a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA foi transformada de Sociedade Limitada para Sociedade Anônima, passando a denominar-se CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN S.A., conforme prova a cópia autenticada do instrumento de transformação de sociedade limitada em sociedade por ações firmado em São Carlos/SP em 26/01/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 112.836/22-7 em 02/03/2022, originando o NIRE nº 3530058763-4. O Escrevente: (a.) Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 26. Selo nº 1206343310000000194995224. Protocolo nº 136.166, de 20 de junho de 2022."** O Escrevente:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). **Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E1000000020049522D. Protocolo nº 137.227, de 03 de agosto de 2022.**

Av.3 - Em 05 de agosto 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 0,003495 do terreno, correspondente à futura unidade constituída do Apartamento nº 3116 do Bloco 03, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.4), Base de cálculo dos emolumentos: R\$55.883,68. O Escrevente:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 31. Selo nº 120634331000000020049722V. Protocolo nº 137.227, de 03 de agosto de 2022.**

R.4 - Em 05 de agosto de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1458361-1) 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 25/07/2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **LUIS EFRAIM MACHADO**, brasileiro, solteiro, nascido em 10/12/1999, diretor de empresas, CNH nº 07058800709-DETRAN/SP, CPF/MF nº 486.063.618-01, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua Ruy de Souza Barros, nº 71, Jardim Vale dos Sol, **adquiriu da Construtora e Incorporadora ADN S.A., já qualificada, a futura unidade constituída do Apartamento nº 3116 do Bloco 03, pelo preço de R\$198.000,00, dos quais R\$39.600,00**
(continua no verso)

matrícula

63.229

ficha

002vº

correspondem aos recursos próprios e R\$158.400,00 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.5), sendo que do valor total R\$11.198,22 referem-se à compra do terreno e R\$186.801,78 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 02/05/2022, código de controle: CC25.A51E.8674.B3A8, com validade até 29/10/2022. Valor venal/2022: R\$809,42 (0,003495). Base de cálculo dos emolumentos: R\$11.198,22. O Escrevente: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 31. Selo nº 12063432100000020049822V. Protocolo nº 137.227, de 03 de agosto de 2022.

R.5 - Em 05 de agosto de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.4), **Luis Efraim Machado**, qualificado no R.4, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, a futura unidade constituída do **Apartamento nº 3116 do Bloco 03, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$158.400,00**, 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 7,66% e efetiva de 7,9347%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$1.124,96, que acrescida dos seguros e taxas perfaz o encargo total de R\$1.193,95, vencendo-se o primeiro em 25/08/2022. Para os efeitos do inciso VI de art. 24 da Lei 9.514/1997, a fração ideal ora alienada foi avaliada em R\$198.000,00. Consta do título que o prazo para construção/legalização é de 4 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 *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Os emolumentos, custas e contribuições devidos por este registro e pelo registro nº 4, 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 31. Selo nº 12063432100000020049922T. Protocolo nº 137.227, de 03 de agosto de 2022.

Av.6 - Em 17 de abril de 2023. Procede-se à presente averbação para constar que foi **concluída a construção da presente unidade** e realizada a **instituição e especificação do Condomínio "RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS"**, tendo acesso pelo nº 1.150 da **Rua Vitorio Christoni**, conforme se verifica da Av 10 e do R 11, da matrícula nº 57.884.

(CONTINUA NA FICHA 003)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0063229-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL

ficha

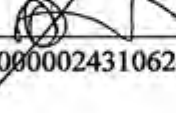
63.229

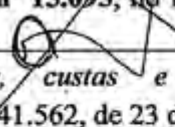
003

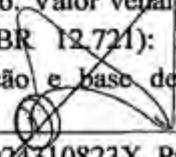
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 17 de abril de 2023.

deste Registro de Imóveis. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). Guia nº 16. Selo nº 120634331000000024310623Z. Protocolo nº 141.562, de 23 de março de 2023.

Av.7 - Em 17 de abril de 2023. Procedeu-se à presente averbação para constar que devido à **instituição e especificação** do Condomínio "**RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS**", a presente ficha complementar da unidade autônoma **Apartamento nº 3116 do Bloco 03** foi transformada na **matrícula nº 63.229**, deste Registro de Imóveis; sendo que a Convenção de Condomínio foi registrada, nesta data, sob nº **15.095**, no Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E1000000024310723B. Protocolo nº 141.562, de 23 de março de 2023.

R.8/ 63.229 - Em 17 de abril de 2023. **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE.** Pelo instrumento particular de instituição, especificação e atribuição firmado em Ourinhos/SP em 22/03/2023, procede-se ao presente registro para constar que em correspondência com a fração ideal de terreno adquirida pelo R.4, o **APARTAMENTO Nº 3116 do BLOCO 03**, do Condomínio "**Residencial Parque dos Ipês**", objeto desta matrícula, **alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.5)**, foi **atribuído a LUIS EFRAIM MACHADO**, já qualificado. Valor venal da construção: R\$29.820,11. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$73.659,47. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$186.801,78. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). Guia nº 16. Selo nº 120634321000000024310823X. Protocolo nº 141.562, de 23 de março de 2023.

Av.9/ 63.229 - Em 22 de maio de 2024. Pelo requerimento de 06/05/2024, 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 146.741, foi intimado o devedor do instrumento particular (R.4 e R.5) 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
(continua no verso)

CNM: 120634.2.0063229-92

matrícula

63.229

ficha

003v^o

consolidação: R\$203.952,73. Valor venal/2024: R\$45.215,45. O Substituto da Oficial:
Maurício Costa Lopes Jardim (Maurício Costa Lopes Jardim). Selo n^o
120634331000000030389124R. Protocolo n^o 149.555, de 13 de maio de 2024.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

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, 22 de maio de 2024. 14:41:30.

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
Ao SEFAZ....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	2,22
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,80

Certidão de ato praticado protocolo nº: 149555

Controle:



335425

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>

1206343C30000000303893243

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NUSNY-ZWP3T-L9GEP-KNQQWQ

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/NUSNY-ZWP3T-L9GEP-KNQQWQ>

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

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