Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120634.2.0064160-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
64.160	001

Ourinhos, **27 de fevereiro de 2024**

M.57.885 / Apartamento 134

APARTAMENTO Nº 134, localizado no **4º Pavimento ou 3º Andar** do **Bloco 01**, do condomínio **"RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS II"**, EM CONSTRUÇÃO, situado em **Ourinhos/SP**, na Rua Vitório 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 da via de circulação interna do condomínio olha para o apartamento, confronta pela frente com a área comum do condomínio; pelo lado direito com os elevadores e com o hall de circulação interna da torre; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2; 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 **259**, perfazendo a área privativa total de **61,60m²**; e uma área de uso comum de **36,0256m²**, perfazendo uma área total de **97,6256m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,003814**. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com **12.861,96m²**. **PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA**, com sede em São Carlos/SP, na Avenida São Carlos, nº 1.885, Edifício Thomaz Gregori, 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 35225624 65-5. **REGISTROS ANTERIORES: R.2**, de 15 de setembro de 2020 (aquisição da gleba), e **R.4**, de 27 de abril de 2021 (incorporação imobiliária), ambos da **Matrícula nº 57.885**, deste Registro de Imóveis. O Escrevente (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

Av.1 - Em 29 de julho de 2021. Procede-se à presente averbação, por **transporte** do **R.6**, da **Matrícula nº 57.885**, de 29 de julho de 2021, para constar que: *"Pelo instrumento particular (contrato nº 1.7877.0115294-5) 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 24 de junho 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 no R.2 e Av.3,* ***deu a fração ideal de 0,999924 do imóvel objeto desta matrícula****, correspondente às frações ideais das* ***futuras unidades correspondentes aos 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,***

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,56

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 28/08/2025 11:54:12 - VALOR: R$ 22,56

matrícula 64.160 | ficha 001v°

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 e 1108, todos do Bloco 01; 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 e 2108, todos do Bloco 02; e 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 e 3108, todos do Bloco 03, mencionados no R.4, 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$15.208.359,86, 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 artigo 1484, do Código Civil, a fração ideal ora hipotecada foi avaliada em R$47.520.000,00. Constam 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 Lei nº 14.118/2021. 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 28 de maio de 2021, código de controle: 6EBF.BA2D.774F.3FA1, com validade até 24 de novembro de 2021. O Escrevente: (a.) (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R$8.059,66 - Estado..R$2.290,64 - IPESP..R$1.567,82 - RC..R$424,19 - TJ..R$553,15 - ISS..R$402,99 - MP..R$386,87 - Total..R$13.685,32. 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 10, da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Guia nº 30. Selo nº 1206343210000000014011621 8. Protocolo nº 128.921, de 16 de julho de 2021." O Escrevente: _____ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E1000000014014521J. Protocolo nº 128.921, de 16 de julho de 2021.

(CONTINUA NA FICHA 002)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,56

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 28/08/2025 11:54:12 - VALOR: R$ 22,56

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ourinhos, **27 de fevereiro de 2024**

Av.2 - Em 26 de agosto de 2021. Procede-se à presente averbação para constar que fica **cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, somente com relação à fração ideal de 0,003814 do terreno, correspondente à futura unidade constituída do Apartamento nº 134 do Bloco 01**, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R$58.009,09. O Escrevente: _____ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R$117,36 - Estado..R$33,35 - IPESP..R$22,83 - RC..R$6,17 - TJ..R$8,05 - ISS..R$5,87 - MP..R$5,63 - Total..R$199,26. Guia nº 34. Selo nº 12063433100000001448772 1G. Protocolo nº 129.613, de 20 de agosto de 2021.

R.3 - Em 26 de agosto de 2021. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1186707-4) 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, firmado em Ourinhos/SP em 03/08/2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **JOSÉ HENRIQUE MACEDO FARIAS**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/09/1998, caixa, CNH nº 07164681480-DETRAN/SP, CPF/MF nº 389.850.538-33, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua Alziro Alves da Silva, nº 270, Vila Adalgisa, **adquiriu** da Construtora e Incorporadora ADN Ltda, já qualificada, **a futura unidade constituída do Apartamento nº 134 do Bloco 01**, pelo preço de R$180.000,00, dos quais R$53.714,26 correspondem aos recursos próprios, R$2.370,52 aos recursos da conta vinculada do FGTS, R$5.487,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R$118.428,22 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4), sendo que do valor total R$3.585,93 referem-se à compra do terreno e R$176.414,07 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 28/05/2021, código de controle: 6EBF.BA2D.774F.3FA1, com validade até 24/11/2021. Valor venal (2021): R$760,36 (0,003814). Base de cálculo dos emolumentos: R$3.585,93. O Escrevente: _____ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R$94,81 - Estado..R$26,94 - IPESP..R$18,44 - RC..R$4,99 - TJ..R$6,50 - ISS..R$4,74 - MP..R$4,55 - Total..R$160,97. Guia nº 34. Selo nº 12063432100000001448792 1E. Protocolo nº 129.613, de 20 de agosto de 2021.

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,56

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 28/08/2025 11:54:12 - VALOR: R$ 22,56

R.4 - Em 26 de agosto de 2021. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **José Henrique Macedo Farias**, qualificado no R.3, 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 134 do Bloco 01**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R$118.428,22**, 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 5% e efetiva de 5,1161%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R$635,74 que acrescida dos seguros e taxas, perfaz o encargo total de R$661,68, vencendo-se o primeiro em 10/09/2021. 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 03/07/2023. 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 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago. O Escrevente: (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R$436,72 - Estado..R$124,12 - IPESP..R$84,95 - RC..R$22,98 - TJ..R$29,98 - ISS..R$21,84 - MP..R$20,96 - Total..R$741,55. *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 34. Selo nº 1206343210000000144880 21V. Protocolo nº 129.613, de 20 de agosto de 2021.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,56

Av.5 - Em 27 de fevereiro 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 PARQUE DOS IPÊS II"**, tendo acesso pelo **nº 1.160 da Rua Vitório Christoni**, conforme se verifica da Av.10 e do R.11, da matrícula nº 57.885, deste Registro de Imóveis. O 2º Substituto do Oficial (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 09. Selo nº 1206343 10000000291569245. Protocolo nº 147.724, de 05 de fevereiro de 2024.

Av.6 - Em 27 de fevereiro de 2024. Procede-se à presente averbação para constar que devido à **instituição e especificação** do Condomínio **"RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS II"**, a presente ficha complementar da unidade autônoma **Apartamento nº 134 do**

(continua na ficha 003)

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 28/08/2025 11:54:12 - VALOR: R$ 22,56

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ourinhos, **27 de fevereiro de 2024.**

Bloco 01 foi transformada na **matrícula nº 64.160**, deste Registro de Imóveis; sendo que a Convenção de Condomínio foi registrada, nesta data, sob **nº 15.197**, no Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia. O 2º Substituto da Oficial: _____ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições*. Selo nº 1206343E10000000291570240. Protocolo nº 147.724, de 05 de fevereiro de 2024.

R.7/ 64.160 - Em 27 de fevereiro de 2024. **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE**. Pelo instrumento particular de instituição, especificação e atribuição firmado em Ourinhos/SP em 12/01/2024, procede-se ao presente registro para constar que em correspondência com a fração ideal de terreno adquirida pelo R.3, o **APARTAMENTO Nº 134 do BLOCO 01**, do **Condomínio "Residencial Parque dos Ipês II"**, objeto desta matrícula, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi **atribuído** a **JOSÉ HENRIQUE MACEDO FARIAS**, já qualificada. Valor venal da construção: R$31.164,93. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R$75.214,09. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R$176.414,07. O 2º Substituto da Oficial: _____ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 09. Selo nº 1206343210000000029157124M. Protocolo nº 147.724, de 05 de fevereiro de 2024.

Av.8/64.160 - Em 17 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 156.007, foi intimado o devedor do instrumento particular (R.3 e R.4) para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas e as que se vencessem 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$189.257,16. Valor venal/2025: R$65.259,85. O 2º Substituto da Oficial: _____ (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 28. Selo nº 1206343310000000362027 25P. Protocolo nº 157.813, de 30 de junho de 2025.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,56

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 28/08/2025 11:54:12 - VALOR: R$ 22,56