



**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: 120634.2.0064989-50

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

64.989

ficha

001

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

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

M.60.853 / Apartamento 333

APARTAMENTO Nº 333 (Tipo Pavimento), localizado no 4º Pavimento ou 3º Andar do Bloco 03, 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 com a área comum do condomínio; pelo lado direito com o apartamento de final 1 do Bloco 02; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4; e pelos fundos com a área comum do condomínio e escadas. 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 140, 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)

matrícula

64.989

ficha

001vº

correspondentes aos Apartamentos nºs 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, c/c artigo 10, da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Guia nº 04. Selo nº 120634321000000017331622V, 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 1206343E1000000017337822V, 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

CNM: 120634.2.0064989-50

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

64.989

ficha

002

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

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

Av.2 - Em 23 de fevereiro de 2022. Procede-se a 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 333 do Bloco 03, 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 1206343310000000177776229. Protocolo nº 133.693, de 16 de fevereiro de 2022.

R.3 - Em 23 de fevereiro de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1323844-9) 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, **VITOR HUGO GONZAGA MIRANDA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 25/02/2002, estivador, carregador, embalador e assemelhados, CNH nº 07669376598-DETRAN/SP, CPF/MF nº 482.171.088-97, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Alameda Eria Rosa Marcelino nº 88, Casa 1, Centro, **adquiriu** da Construtora e Incorporadora ADN Ltda, já qualificada, a futura unidade constituída do **Apartamento nº 333 do Bloco 03**, pelo preço de R\$180.000,00, dos quais R\$50.675,59 correspondem aos recursos próprios, R\$2.282,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$127.042,41 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\$939,38 (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 1206343210000000177777229. Protocolo nº 133.693, de 16 de fevereiro de 2022.

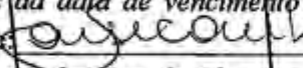
R.4 - Em 23 de fevereiro de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Vitor Hugo Gonzaga Miranda da Silva**, qualificado no R.3, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei (continua no verso)

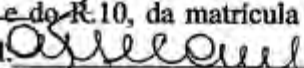
matrícula

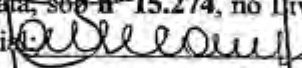
64.989

ficha

002vº

Federal nº 9.514, de 20/11/1997, a futura unidade constituída do **Apartamento nº 333 do Bloco 03**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$127.042,41**, 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 6,00% e efetiva de 6,1677%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$761,68, que acrescida dos seguros perfaz o encargo total de R\$824,99, 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:  (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 1206343210000000177778227. Protocolo nº 133.693, 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:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 46. Selo nº 120634331000000033066524N. 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 333 do Bloco 03** foi transformada na matrícula nº 64.989, 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:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E1000000033066624Z. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

(continua na ficha 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

CNM: 120634.2.0064989-50

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

64.989

ficha

003

CNM

120634.2.0064989-50

Ourinhos, 12 de novembro de 2024.

R.7/ 64.989 - 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 333 do BLOCO 03, do Condomínio "Residencial Vila das Palmeiras"**, objeto desta matrícula, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi **atribuído a VITOR HUGO GONZAGA MIRANDA DA SILVA**, 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 e base de cálculo dos emolumentos: R\$164.752,96. O 2º Substituto da Oficial: Fernando Bueno da Fonseca Neto. Guia nº 46. Selo nº 120634321000000033066724L. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

Av.8/64.989 - Em 11 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 156.587, 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\$189.034,40. Valor venal/2025: R\$38.291,89. O Substituto da Oficial: Maurício Costa Lopes Jardim. Guia nº 27. Selo nº 120634331000000036129325N. Protocolo nº 157.814, 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, 15 de julho de 2025. 09:32:40. 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: 157814

Controle:



359897

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>

1206343C3000000036129525Z



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4LFBS-573AJ-MKRGX-MYN4U

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/4LFBS-573AJ-MKRGX-MYN4U>

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

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