



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070026-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA
70.026

FICHA
01

Rio Claro, 31 de outubro de 2022.

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 62.827/Apto. 1105 - Bloco 1

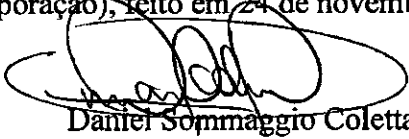
(item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1105 do BLOCO 1, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ AMARELO", situado nesta cidade, com frente para a RUA M-12, entre as Avenidas M-27 e M-37-A, sem número, EM CONSTRUÇÃO, que corresponde a uma fração ideal de 0,002899% no todo do terreno do imóvel objeto, com as áreas de divisão não proporcional: área privativa construída (coberta padrão) de 45,7700m², áreas privativas (accessórias) de 3,2700m², área de uso comum (estacionamento/garagem vinculada) de 11,2500m²; áreas de divisão proporcional: área de uso comum de 32,6187m²; perfazendo a área da unidade de 92,9087m², com direito a uma vaga de garagem sob nº 36. O terreno onde se assenta o sobredito edifício tem a área de 14.099,44m² e está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 62.827.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN S.A., com sede na cidade de São Carlos/SP, na Avenida São Carlos, nº 1885, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.189.784/0001-52.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 62.827, descerrada em 22 de setembro de 2021, e R.2/62.827 (incorporação), feito em 24 de novembro de 2021.

O escrevente autorizado,


Daniel Sommaggio Coletta.

A Oficial Substituta,


Maria Emilia Zerbo Martinez.

R.1/ 70.026 . Em 31 de outubro de 2022.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular 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", contrato nº 8.7877.1478885-0, emitido nesta cidade, em 16 de setembro de 2022, com força de escritura pública, a proprietária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN S.A.**, já qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,002899% do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 1105 do bloco 1, por venda feita a FABIANO RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, solteiro, mecânico manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod indus, nascido em 08 de setembro de 2000, RG nº 56.758.506-2-SSP/SP, CPF/MF nº 459.544.208-40, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 13, nº 4.196, Jardim Cidade Azul, pelo preço de

"continua no verso"

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJG8X-3B4TD-BUPX4-7QRMQ>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070026-98

MATRÍCULA
70.026

FICHA
01
VERSO

R\$18.624,28 (dezoito mil, seiscentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos). A operação contratada destina-se à aquisição do terreno e financiamento da construção de uma das unidades do empreendimento, sendo o valor da unidade objeto desta, correspondente a R\$198.000,00, a ser integralizado pelas seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$33.683,38; recursos da conta vinculada de FGTS, no valor de R\$4.509,62; desconto complemento concedido pelo FGTS/União, no valor de R\$1.407,00; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$158.400,00, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 186.269, em 20 de outubro de 2022).

Registrado por,

Daniel Sonmaggio Coletta - escrevente autorizado.

R.2/ 70.026 . Em 31 de outubro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, o proprietário (R.1), **FABIANO RODRIGUES DA SILVA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, **à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, **para garantia da dívida no valor de R\$158.400,00 (cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais)**, com recursos oriundos do FGTS/União, destinada à aquisição do terreno objeto do registro anterior e ao financiamento da edificação, pela interveniente construtora, de unidade habitacional destinada à moradia, a ser amortizada em 360 prestações mensais e sucessivas, pagáveis e reajustáveis na forma constante do contrato, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano, e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo o encargo mensal inicial no valor de R\$968,36. Prazo de construção/legalização: 18 meses. Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se, o devedor/fiduciante, possuidor direto e a credora/fiduciária, possuidora indireta. *Para fins de eventual venda em público leilão, foi atribuído, ao imóvel, o valor de R\$198.000,00.* Compareceu ao ato, na qualidade de **interveniente construtora, entidade organizadora, incorporadora e fiadora**, a empresa **CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN S.A.**, com sede na cidade de São Carlos/SP, na Avenida São Carlos, nº 1885, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.189.784/0001-52, constando do título demais cláusulas



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070026-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

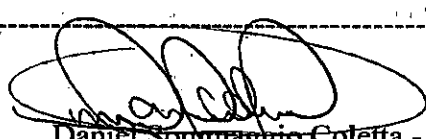
MATRÍCULA
70.026

FICHA
02

Rio Claro, 31 de outubro de 2022.

e condições. *A procuração outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada sob o nº 183.444, em 29 de junho de 2022. (Título prenotado sob o nº 186.269, em 20 de outubro de 2022).*

Registrado por,


Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

AV.3/70.026. Em 25 de abril de 2025.

ALTERAÇÃO DO NOME DA INTERVENIENTE CONSTRUTORA, ENTIDADE ORGANIZADORA, INCORPORADORA E FIADORA, CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 223.6, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para constar que: *a) a interveniente construtora, entidade organizadora, incorporadora e fiadora, atualmente, denomina-se, GRUPO ADN S.A., já qualificada; b) foi concluída a construção do APARTAMENTO Nº 1105 do BLOCO ou TORRE 01 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ AMARELO, que recebeu o nº 1131 da RUA M-12, no bairro Jardim Independência, conforme AV.342/62.827, cuja vaga de estacionamento a ele atribuída recebeu o nº 36, tendo sido a referida unidade submetida ao regime condominial (Lei nº 4.591/64) por força do R.343, feito na referida Matrícula nº 62.827, e, c) A Convenção foi devidamente registrada sob o nº 6.196, no Livro 3-Registro Auxiliar, todos nesta data, ficando, em consequência, a presente ficha complementar transformada em MATRÍCULA, sob o nº 70.026. (Título prenotado sob o nº 206.220, em 15 de abril de 2025 - Verde e Amarela – com 50% de desconto).*

Averbado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.4/70.026. Em 25 de abril de 2025.

ATRIBUIÇÃO

Atendendo instrumento particular de Instituição, Especificação e atribuição, datado de 30 de setembro de 2024, devidamente formalizado, verifica-se que a proprietária, incorporadora e construtora, **GRUPO ADN S.A.**, juntamente com os proprietários das frações ideais, devidamente qualificados nos respectivos registros, resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas-partes ideais de que são titulares no empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ AMARELO”, instituído e especificado, atribuir ao condômino Fabiano Rodrigues da Silva, solteiro,



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070026-98

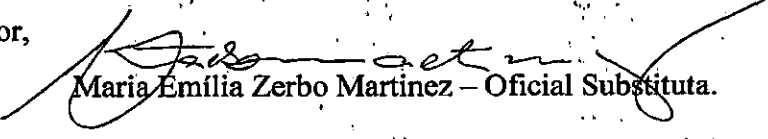
MATRÍCULA
70.026

FICHA
02

VERSO

devidamente qualificado, a unidade autônoma designada **APARTAMENTO Nº 1105 do BLOCO ou TORRE 01, e respectiva vaga de estacionamento de veículo sob nº 36**. Valor atribuído à unidade: R\$106.777,52 (Título prenotado sob o nº 206.220, em 15 de abril de 2025 - Verde e Amarela – com 50% de desconto).-----

Registrado por,

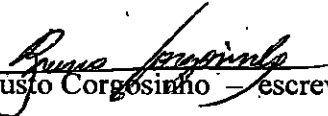

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.5/70.026. Em 12 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$206.947,23 (duzentos e seis mil e novecentos e quarenta e sete reais e vinte e três centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 207.814, em 25 de junho de 2025, foi intimado o **fiduciante Fabiano Rodrigues da Silva**, retro qualificado, para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do efetivo pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e intimação, não o fazendo, e, portanto, não tendo purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, datado de 08 de dezembro de 2025, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme autenticação em anexo, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 18 de agosto de 2025, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, e Art. 26-A, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Título prenotado sob o nº 212.165, em 09 de dezembro de 2025). -----

Averbado por,


Bruno Augusto Corgosinho – escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJG8X-3B4TD-BUPX4-7QRMQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Matrícula.70026 - PROTOCOLO: 212165

Geraldo Felício, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei etc.

CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICA** mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data, sendo que, com referência às alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, estão ali, se existentes, integralmente noticiadas. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 12 de janeiro de 2026.

Eu, Geraldo Felício, Oficial, conferi e assinei digitalmente a presente certidão.

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital: 1115593C3JB000320743PJ26Q

O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJG8X-3B4TD-BUPX4-7QRMQ>

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