



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula GERAL ficha

65.132

001

Ourinhos,

12 de novembro de 2024

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

M.60.853 / Apartamento 1042

APARTAMENTO Nº 1042 (Tipo Pavimento), localizado no 5º Pavimento ou 4º Andar do Bloco 10, 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, pelo lado direito e pelos fundos com a área comum do condomínio; e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 1. 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 177, 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: *[Assinatura]* (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)



Valide aqui
este documento

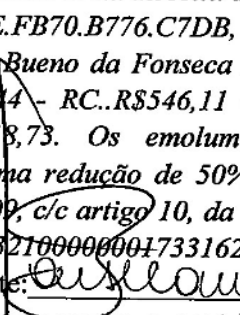
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMGMQ-55CAU-83MWN-ZN5R3>

matrícula

65.132

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, 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 10, da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Guia nº 04. Selo nº 1206343E1000000017331622T. Protocolo nº 132.931, de 11 de janeiro de 2022." O Escrevente:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Ato isento de emolumentos, custos e contribuições. Selo nº 1206343E1000000017352722Y. 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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

65.132

ficha

002

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

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

Av.2 - Em 25 de fevereiro 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 0,004374 do terreno, correspondente à futura unidade constituída do Apartamento nº 1042 do Bloco 10**, 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 120634331000000017829722E. Protocolo nº 133.722, de 16 de fevereiro de 2022.

R.3 - Em 25 de fevereiro de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1314822-9) 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, 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, **PIERRE PEREIRA DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, nascido em 29/06/1992, enfermeiro e nutricionista, CNH nº 05803544301-DETRAN/SP, CPF/MF nº 403.162.598-70, residente e domiciliado em Salto Grande/SP, na Rua Vereador João Nóbrega, nº 505, Conjunto Habitacional Centenário, **adquiriu** da Construtora e Incorporadora ADN Ltda, já qualificada, **a futura unidade constituída do Apartamento nº 1042 do Bloco 10**, pelo preço de R\$180.000,00, dos quais R\$38.355,89 correspondem aos recursos próprios, R\$11.328,02 aos recursos da conta vinculada de FGTS, R\$1.160,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$129.156,09 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: 8452.0230.68D4.2EFC, 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 120634321000000017829822E. Protocolo nº 133.722, de 16 de fevereiro de 2022.

R.4 - Em 25 de fevereiro de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Pierre Pereira de Andrade**, qualificado no R.3, deu em **ALIENAÇÃO** (continua no verso)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMGMQ-55CAU-83MWN-ZN5R3>

matrícula

65.132

ficha

002vº

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 1042 do Bloco 10, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$129.156,09**, 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 6,5% e efetiva de 6,6971%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$816,35, que acrescida dos seguros e taxas perfaz o encargo total de R\$868,35, 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* (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 120634321000000017829922C. Protocolo nº 133.722, 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* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 46. Selo nº 120634331000000033109524V. 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 1042 do Bloco 10** foi transformada na **matrícula nº 65.132**, 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* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). **Ato isento de emolumentos, custas e contribuições**. Selo nº 1206343E10000000331096247. 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: 120634.2.0065132-09

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

CNS nº 12.063-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

65.132

ficha

003

CNM

120634.2.0065132-09

Ourinhos, 12 de novembro de 2024.

R.7/ 65.132 - 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 1042 do BLOCO 10, do Condomínio "Residencial Vila das Palmeiras"**, objeto desta matrícula, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4), foi atribuído a **PIERRE PEREIRA DE ANDRADE**, 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: Pierre (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 46. Selo nº 120634321000000033109724T. Protocolo nº 153.326, de 29 de outubro de 2024.

Av.8/65.132 - Em 03 de outubro de 2025. Pelo requerimento de 09/09/2025, 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 156.536, 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\$189.732,85. Valor venal/2025: R\$38.291,89. O Substituto da Oficial: Maurício (Maurício Costa Lopes Jardim). Guia nº 39. Selo nº 120634331000000037505525L. Protocolo nº 159.322, de 11 de setembro de 2025.



Valide aqui
este documento

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, 07 de outubro de 2025. 12:30:38. 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: 159322

Controle:



366491

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>

1206343C3000000037505725X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMGMQ-55CAU-83MWN-ZN5R3>