



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: 120634.2.0065002-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
65.002

ficha
001

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

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

M.60.853 / Apartamento 414

APARTAMENTO Nº 414 (Tipo Pavimento), localizado no **2º Pavimento ou 1º Andar do Bloco 04**, do condomínio **“RESIDENCIAL VILA DAS PALMEIRAS”**, EM CONSTRUÇÃO, situado em **Ourinhos/SP**, na Rua Lourêço 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 esquerdo e pelos fundos com a área comum do condomínio; e pelo lado direito com o apartamento de final 3. 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 **33**, 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 **14.189.784/0601-52**, 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)



Valide aqui
este documento

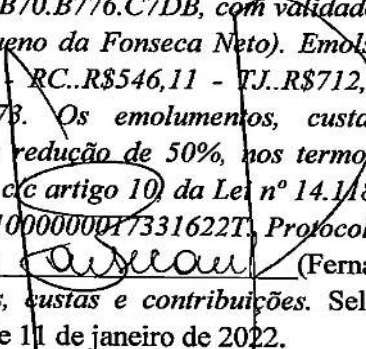
CNM: 120634.2.0065002-11

matricula

65.002

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. Constam 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 12063432100000017331622T. 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 1206343E1000000173391227. Protocolo nº 132.931, de 11 de janeiro de 2022.

(CONTINUA NA FICHA 002)

Página: 0002/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>





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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>

CNM: 120634.2.0065002-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula GERAL ficha

65.002

002

Ourinhos, 12 de novembro de 2024

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

Av.2 - Em 13 de julho de 2022. Procede-se à presente averbação, por **transporte da Av.6, da Matrícula nº 60.853**, 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, registrado 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 120634331000000019499922W. Protocolo nº 136.166, de 20 de junho de 2022."* O Escrevente: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E1000000019697422K. Protocolo nº 136.517, de 04 de julho de 2022.

Av.3 - Em 13 de julho 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 414 do Bloco 04**, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.4). Base de cálculo dos emolumentos: R\$87.865,24. O Escrevente: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 28. Selo nº 1206343310000000196976222. Protocolo nº 136.517, de 04 de julho de 2022.

R.4 - Em 13 de julho de 2022. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.1410188-9) 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 - Programa Casa Paulista - apoio ao crédito habitacional, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor fiduciante, firmado em Ourinhos/SP em 10/06/2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **MAYKON SOUZA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/10/1999, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, CNH nº 07296271091-DETRAN/SP, CPF/MF nº 464.381.048-33, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua Alventina do Rosário Souza, nº 64, Conjunto Habitacional Helena
(continua no verso)



Valide aqui
este documento

CNM: 120634.2.0065002-11

matrícula

65.002

ficha

002vº

Braz Vendramini, **adquiriu** da Construtora e Incorporadora ADN S.A., já qualificada, a **futura unidade constituída do Apartamento nº 414 do Bloco 04**, pelo preço de R\$180.000,00, dos quais R\$42.978,53 correspondem aos recursos próprios, R\$6.872,03 aos recursos da conta vinculada de FGTS, R\$6.640,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R\$10.000,00 aos recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e R\$113.509,44 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.5), 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 02/05/2022, código de controle: CC25.ASFE8674.B3A8, com validade até 29/10/2022. Valor venal (2022): R\$939,38 (0,004374). Base de cálculo dos emolumentos: R\$15.247,04. O Escrevente: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº 28. Selo nº 120634321000000196977222. Protocolo nº 136.517, de 04 de julho de 2022.

R.5 - Em 13 de julho de 2022. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.4), **Maykon Souza de Almeida**, 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 414 do Bloco 04**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$113.509,44**, 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\$609,34, que acrescida dos seguros perfaz o encargo total de R\$646,31, vencendo-se o primeiro em 11/07/2022. 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 14/02/2024. 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: *[Assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Os emolumentos, custos 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 28. Selo nº 120634321000000196978220. Protocolo nº 136.517, de 04 de julho de 2022.

(CONTINUA NA FICHA 003)

Página: 0004/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>



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: 120634.2.0065002-11

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
65.002

ficha
003

CNM
120634.2.0065002-11

Ourinhos, 12 de novembro de 2024.

Av.6 - 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: *[assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº **46**. Selo nº **120634331000000033070424T**. Protocolo nº **153.326**, de 29 de outubro de 2024.

Av.7 - 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 414 do Bloco 04** foi transformada na **matrícula nº 65.002**, 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: *[assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições*. Selo nº **1206343E10000000330706243**. Protocolo nº **153.326**, de 29 de outubro de 2024.

R.8/ 65.002 - 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.4, o **APARTAMENTO Nº 414 do BLOCO 04, do Condomínio “Residencial Vila das Palmeiras”**, objeto desta matrícula, **alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.5)**, foi **atribuído a MAYKON SOUZA DE ALMEIDA**, 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: *[assinatura]* (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Guia nº **46**. Selo nº **120634321000000033070724P**. Protocolo nº **153.326**, de 29 de outubro de 2024.

Av.9/ 65.002 - Em 09 de dezembro de 2025. Pelo requerimento de 19/11/2025, 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,
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>



Valide aqui
este documento

CNM: 120634.2.0065002-11

matrícula

65.002

ficha

003vº

CNM

120634.2.0065002-11

tendo em vista que, atendendo ao requerimento protocolizado sob nº 158.971, 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 consolidação: R\$189.020,88. Valor venal/2025: R\$38.291,89.

Selo nº 120634331000000038496025B.

Protocolo nº 160.850, de 24 de novembro de 2025.

O Substituto da Oficial:  (Maurício Costa Lopes Jardim).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>



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

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, 11 de dezembro de 2025. 14:53:15. 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: 160850

Controle:



370873

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>

1206343C3000000038496225N

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VK8CW-KTMSD-23GG7-TGA3M>

Em Branco

Em Branco

Em Branco