



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0063099-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

63.099

ficha

001

Ourinhos,


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

17 de abril de 2023.

## M.57.884 / Apartamento 274

**APARTAMENTO Nº 274**, localizado no 8º Pavimento ou 7º Andar do Bloco 02, do condomínio "RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS, 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 do apartamento olha para a via de circulação interna do condomínio, confronta pela frente com a área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com a caixa de escadas e um dos elevadores; pelo lado direito com o apartamento de final 2; e pelos fundos com o hall de circulação interna da torre. Possuirá a área edificada privativa de 45,82m<sup>2</sup>, uma área coberta privativa de padrão diferente de 3,28m<sup>2</sup>, e uma área descoberta privativa acessória de 12,50m<sup>2</sup>, referente à vaga de garagem para 01 (um) automóvel, identificada pelo nº 76, perfazendo a área privativa total de 61,60m<sup>2</sup>; e uma área de uso comum de 34,2053m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 95,8053m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,003495. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com 13.488,24m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA**, com sede em São Carlos/SP, na Rua 09 de Julho, nº 754, 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 3522562465-5.

**REGISTROS ANTERIORES: R.2**, de 01 de abril de 2020 (aquisição da gleba), e **R.3**, de 27 de julho de 2020 (incorporação imobiliária), ambos da Matrícula nº 57.884, deste Registro de Imóveis. O Escrevente:  (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

**Av.1** - Em 23 de dezembro de 2020. Procede-se à presente averbação, por transporte do **R.5**, da Matrícula nº 57.884, de 23 de dezembro de 2020, para constar que: "Pelo instrumento particular (contrato nº 1.7877.0076189-1) 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 20/10/2020, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, com sede em São Carlos/SP, na Avenida São Carlos, nº 1.885, Centro, com os demais dados qualificatórios constantes do R.2, deu a fração ideal de 0,999732 do imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das futuras unidades correspondentes aos  
(continua no verso)

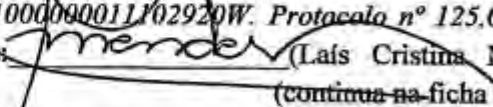


matrícula

63.099

ficha

001vº

**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, 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, 1108, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 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, 2108, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 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, 3108, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117 e 3118, mencionados no R.3, 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\$15.985.322,46, 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 art. 1484, do Código Civil, a fração ideal ora hipotecada foi avaliada em R\$51.840.000,00. 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 Medida Provisória nº 996/2020. O Escrevente: (a.) (Fernando Bueno da Fonseca Neto). Emols..R\$7.649,62 - Estado..R\$2.174,10 - IPESP..R\$1.488,05 - RC..R\$402,61 - TJ..R\$525,00 - ISS..R\$382,48 - MP..R\$367,18 - Total..R\$12.989,04. 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 9º, da MP nº 996, de 25 de agosto de 2020. Guia nº 51. Selo nº 120634391000090011702920W. Protocolo nº 125.088, de 15 de dezembro de 2020." A Escrevente:  (Laís Cristina Mendes Francisco). Ato isento de (continua na ficha 002)**





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0063099-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

63.099

ficha

002

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

Ourinhos, 17 de abril de 2023.

emolumentos, custas e contribuições. Selo nº 1206343E100000001118820G. Protocolo nº 125.088, de 15 de dezembro de 2020.

**Av.2** - Em 04 de fevereiro 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 0,003495 do terreno, correspondente à futura unidade constituída do Apartamento nº 274**, conforme autorização dada pela credora, nos termos da Cláusula 1.7, do instrumento particular adiante registrado (R.3). Base de cálculo dos emolumentos: R\$55.883,68. A Escrevente: *Mendes* (Lais Cristina Mendes Francisco). 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 05. Selo nº 120634331000000011676521R. Protocolo nº 125.682, de 18 de janeiro de 2021.

**R.3** - Em 04 de fevereiro de 2021. Pelo instrumento particular (contrato nº 8.7877.0991433-8) 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 19/11/2020, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, **1) GABRIEL DE LIMA NOVAIS**, brasileiro, solteiro, nascido em 06/05/1989, estivador, carregador, embalador, CNH nº 06129326762-DETRAN/SP, CPF/MF nº 388.956.458-55, residente e domiciliado em Ourinhos/SP, na Rua José Francisco de Oliveira, nº 643, Jardim Europa; e, **2) SONIA APARECIDA DE LIMA**, brasileira, divorciada, nascida em 11/10/1963, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira, RG nº 19.623.302-1-SSP/SP, CPF/MF nº 096.057.348-85, residente e domiciliada em Ourinhos/SP, na Rua José Francisco de Oliveira nº 643, Jardim Europa, **adquiriram** de Construtora e Incorporadora ADN Ltda., qualificada na abertura e Av.1, **a futura unidade constituída do Apartamento nº 274**, pelo preço de R\$180.000,00, dos quais R\$57.458,37 correspondem aos recursos próprios, R\$2.626,00 ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$119.915,63 ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (R.4). Foi apresentada em nome da vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código nº 8DCA.B036.5207.B29F, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23/09/2020, com validade até 22/03/2021. Valor venal/2021: R\$730,69 (0,003495). A Escrevente: *Mendes* (Lais (continua no verso)




matrícula

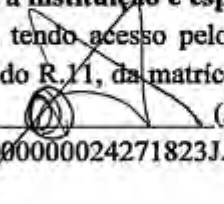
63.099

ficha

002vº

Cristina Mendes Francisco). Emols..R\$578,17 - Estado..R\$164,32 - IPESP..R\$112,47 - RC..R\$30,43 - TJ..R\$39,68 - ISS..R\$28,91 - MP..R\$27,75 - Total..R\$981,73. Guia nº 05. Selo nº 120634321000000011676821N. Protocolo nº 125.682, de 18 de janeiro de 2021.

**R.4** - Em 04 de fevereiro de 2021. Pelo instrumento particular anteriormente referido (R.3), **Gabriel de Lima Novais**, e **Sonia Aparecida de Lima**, qualificados no R.3, deram 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 274, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada na Av.1, para garantia da dívida no valor de **R\$119.915,63**, com origem nos recursos do FGTS/União, pagável no prazo de amortização de 257 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o sistema de amortização PRICE, com juros anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, sendo o valor da prestação inicial (a+j) de R\$865,47 que acrescida dos seguros e taxas, perfaz o encargo total de R\$921,57, vencendo-se o primeiro em 20/12/2020. 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 21/11/2022. *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.* A Escrevente:  (Laís Cristina Mendes Francisco). 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 Federal nº 11.977, de 07/07/2009, c/c artigo 9º, da MP nº 996, de 25/08/2020.* Guia nº 05. Selo nº 120634321000000011676921L. Protocolo nº 125.682, de 18 de janeiro de 2021.

**Av.5** - Em 17 de abril de 2023. 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"**, tendo acesso pelo nº **1.150 da Rua Vitória Christoni**, conforme se verifica da Av.10 e do R.11, da matrícula nº 57.884, deste Registro de Imóveis. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). Guia nº 16. Selo nº 120634331000000024271823J. Protocolo nº 141.562, de 23 de março de 2023.

(CONTINUA NA FICHA 003)





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, 630 - Centro - Fone: (14) 3325-1595 - CEP: 19.900-101

CNPJ: 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0063099-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula

GERAL


ficha


63.099

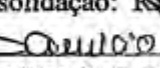
003

Ourinhos, 17 de abril de 2023.

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

**Av.6** - Em 17 de abril de 2023. Procede-se à presente averbação para constar que devido à **instituição e especificação** do Condomínio "**RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS**", a presente ficha complementar da unidade autônoma **Apartamento nº 274 do Bloco 02** foi transformada na **matrícula nº 63.099**, deste Registro de Imóveis; sendo que a Convenção de Condomínio foi registrada, nesta data, sob nº **15.095**, no Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Selo nº 1206343E1000000024271923V. Protocolo nº 141.562, de 23 de março de 2023.

**R.7/ 63.099** - Em 17 de abril de 2023. **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE.** Pelo instrumento particular de instituição, especificação e atribuição firmado em Ourinhos/SP em 22/03/2023, procede-se ao presente registro para constar que em correspondência com a fração ideal de terreno adquirida pelo R.3, o **APARTAMENTO Nº 274 do BLOCO 02**, do Condomínio "**Residencial Parque dos Ipês**", objeto desta matrícula, **alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.4)**, foi **atribuído a: 1) GABRIEL DE LIMA NOVAIS; e, 2) SONIA APARECIDA DE LIMA**, já qualificados. Valor venal da construção: R\$29.820,11. Valor do custo da construção atualizado (NBR 12.721): R\$73.659,47. Valor da aquisição do imóvel correspondente à construção e base de cálculo dos emolumentos: R\$168.801,78. O Escrevente Autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). Guia nº 16. Selo nº 1206343210000000242720230. Protocolo nº 141.562, de 23 de março de 2023.

**Av.8/ 63.099** - Em 01 de abril de 2024. Pelo requerimento de 07/03/2024, 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 147.021, foram intimados os devedores do instrumento particular (R.3 e R.4) para satisfazerem, 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 tenham 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\$186.410,45. Valor venal/2024: R\$45.215,45. O Substituto da Oficial:  (Maurício Costa Lopes Jardim). Selo nº 120634331000000029723424I. Protocolo nº 148.387, de 11 de março de 2024.

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, 01 de abril de 2024. 08:04:37.

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
Ao SEFAZ....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	2,22
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,80

Certidão de ato praticado protocolo nº: 148387

Controle:



332316

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>

1206343C3000000029723624U



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 34ZU9-ZBC2Z-5Z9XT-J63X9

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/34ZU9-ZBC2Z-5Z9XT-J63X9>

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

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