

M.217.309/CS.38

MATRÍCULA

236.248

FICHA

1

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 09 de junho de 2021.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada casa nº 38, integrante do condomínio denominado "VILLAGGIO SAN LORENZO I", em construção, com a área privativa construída de 4,820 metros quadrados, a área comum construída de 6,180 metros quadrados (inclusa a área de vaga de garagem parcialmente coberta com 1,541 metros quadrados), totalizando a área construída de 51,000 metros quadrados, que somada às áreas de 6,010 metros quadrados (quintal) e 8,809 metros quadrados (vaga de garagem - parte descoberta), perfaz a área total de 65,819 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,01957 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem em local parcialmente coberto, destinada ao estacionamento de veículo de médio porte, determinada e identificada como vaga nº 38, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 36.51.39.0457.00.000, 36.51.39.0478.00.000, e 36.51.39.0499.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: ESC EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 13.306.040/0001-08 e na JUCESP sob o NIRE 35225195339, com sede na cidade de Votorantim-SP, na Avenida Gisele Constantino, nº 1850, 13º andar, sala 1317, Edifício Iguatemi Business, Parque Bela Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/209.478, R.2/209.588 e R.2/210.343 todos de 12/11/2019 - (aquisição), transportadas para a Matrícula nº 217.309, de 23/12/2019, e R.1/217.309, de 23/12/2019 - (Incorporação Imobiliária). (Protocolo nº 538.319 de 21/05/2021).

Selo digital [111468311UE000511492UA21I]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

Av. 1, em 09 de junho de 2021.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da Matrícula nº 217.309 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 23/12/2019, a incorporação do "Villaggio San Lorenzo I" foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação**, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora ESC EMPREENDIMENTOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, em 25 de novembro de 2019, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. (Protocolo nº 538.319 de 21/05/2021).

Selo digital [111468331PH000511493YV218]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

(CONTINUA NO VERSO)

M.217.309/CS.38

MATRÍCULA

236.248

FICHA

1

VERSO

R. 2, em 09 de junho de 2021.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 19 de maio de 2021, ESC EMPREENDIMENTOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta ficha, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a EMANOEL DOS SANTOS XAVIER, RG nº 63.567.389-7-SP, CPF nº 010.586.775-60, brasileiro, solteiro, maior, escultor, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Eugênio Caserta, nº 181, fundos, Jardim Nogueira, pelo valor de R\$27.477,16. Valor venal proporcional R\$5.667,28. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$162.900,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$2.535,00, bem como recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente no valor de R\$8.493,52. Guia de ITBI nº 03805772165. (Protocolo nº 538.319 de 21/05/2021).
Selo digital [111468321LX000511494DH21E]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

R. 3, em 09 de junho de 2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do financiamento do valor de R\$95.865,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 20/06/2021, com taxa de juros efetiva de 6,6971% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$163.000,00. Compareceu ao ato, como interveniente, ESC EMPREENDIMENTOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta ficha, na qualidade de construtora, fiadora, incorporadora e entidade organizadora. (Protocolo nº 538.319 de 21/05/2021).

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.217.309/CS.38

MATRÍCULA

236.248

FICHA

2

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Selo digital [111468321EQ0005114957H21I]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av. 4, em 29 de setembro de 2022.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada casa nº 38, integrante do condomínio denominado "VILLAGGIO SAN LORENZO I", que recebeu o nº 571 da Avenida Conceição Imaculada Rodrigues, conforme Av.54 da Matrícula nº 217.309, de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei n. 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme o R.55 da mesma Matrícula nº 217.309 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 236.248 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 570.917 de 12/09/202).

Selo digital [111468321PE001252452HQ220]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

Av. 5, em 29 de setembro de 2022.

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.51.39.0499.01.038, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 570.917 de 12/09/202).

Selo digital [111468331PU001252453BN22S]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Cobre / Lael R. Dourado Junior

Av.6, em 29 de dezembro de 2025.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante EMANOEL DOS SANTOS XAVIER, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações vencidas, assim como dos demais encargos, inclusive das

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
236.248	2
	VERSO

despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$171.902,90. Guia de ITBI nº 17525042568. (Protocolo nº 648.715 de 20/08/2025).
Selo digital [111468331WY001803491LK253]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). LE

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº648715, que o imóvel matriculado sob o nº236248, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3UY001803492QQ254

Sorocaba : 29 de dezembro de 2025

Escrevente Autorizado

☐ **Adriana Yatsumi Otaguro**
☐ **Ariela Fernanda dos Santos Prior**
☐ **Mariana Arruda de Moura Fidelles**

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).