



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042038-10
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matricula
42038

ficha
1

27 MAR 2023

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 58768/00 setor 5697 - **CEP:** 13275-410

THAIS HOSKEN MELO
Oficiala Substituta

APARTAMENTO nº **"804"** (OITOCENTOS E QUATRO), Modelo **"2"**, localizado no 8º pavimento do Bloco **"A"**, integrante do condomínio estritamente residencial denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO"**, em construção, subordinado ao emplacamento nº 1.759 pela Rua João Bissoto Filho, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por sala de jantar e estar, sacada, 01 (uma) suíte com banheiro privativo, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, shaft, cozinha e área de serviço, com o direito de utilização de uma vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo - área interna, cujo bloco está situado, de acordo com a perspectiva de quem está na portaria do condomínio, e, portanto, de costas para a citada Rua, vê à sua frente os Blocos do empreendimento, sendo que o BLOCO **"A"** denominado **"CARRARA"** ficará à sua frente, sendo assim, quem estiver na Rua João Bissoto Filho olhando para o empreendimento verá primeiro esse Bloco **"A"**, e, o BLOCO **"B"** denominado **"NOVARA"**, ficará atrás do Bloco **"A"** - CARRARA, e, o referido apartamento, situar-se-á na parte de trás do Edifício, isso, levando em consideração quem está entrando no prédio, sendo que os de finais **"1"**, situam-se na ponta esquerda dos Edifícios, e os demais seguindo-se no sentido horário, até os de finais **"6"**, esses situam-se na ponta direita do Edifício, e, considerando a posição de quem do hall de circulação interna do andar e de frente para a porta de entrada olha, terá as seguintes confrontações: confronta à esquerda com o hall, módulo de resgate e caixa de escadas, nos fundos com o espaço aéreo área de circulação de pedestres e a área destinada às vagas de garagem, e do lado direito com a parede divisória com os apartamentos de finais **"5"**, com as seguintes áreas: área privativa de 51,72000000m², área comum de 26,78186387m², área total de 78,50186387m², fração ideal de terreno de 57,380710m², e fração ideal de terreno de 0,00334348, no todo do terreno onde será implantado o referido condomínio, designado por Gleba **"C"**, Bairro Ortizes, com a área de 17.161,98m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 19.692 (vide Av.19) deste cartório.

PROPRIETÁRIA: **IAS CONSTRUTORA LTDA**, com sede na cidade de Vinhedo - SP, à Rua Eugênio Trevisan, nº 50, Piso Superior, sala 01, Jardim Itália, CNPJ. 12.707.572/0001-94, com NIRE MATRIZ 35224653147, data da constituição 13/10/2010, perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. (Título Aquisitivo: R.20/19.692, datado de 16 de outubro de 2018. Incorporação de Condomínio: R.22/19.692, datado de 04 de junho de 2021. Vide Prenotação nº 80.369, de 20/05/2021, todos deste cartório). Valinhos, 27 de dezembro de 2022. (LGNS). A Oficiala Substituta: Thais Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 123687311000000022327922G.

Av.1: Nos termos da certidão expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, faço constar que, sobre o imóvel onde será edificado o Condomínio Residencial ao qual pertence a fração ideal objeto desta ficha complementar, incidem: (a) **SERVIDÃO** administrativa perpétua, destinada a canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, a favor da **MUNICIPALIDADE DE VALINHOS**, noticiada na Av.1/19.692, datada de 31 de julho de 2012, deste cartório, objeto do R.1/71.292, datado de 26 de julho de 1993, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; e (b) **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**, com a área total de 2.475,15m², na conformidade da

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042038-10

matricula

42038

ficha

1

verso

Av.19/19.692, datada de 14 de novembro de 2017 (Vide Prenotação nº 55.091, de 27/04/2017, deste cartório). Valinhos, 27 de dezembro de 2022. (LGNS). A Oficiala Substituta: Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 123687331000000022328022T.

Av.2: Nos termos de requerimento e declaração constantes da alínea "c.8" - Página 26, do instrumento particular de memorial de incorporação passado nesta cidade, datado de 05 de maio de 2021, faço constar que, a incorporação de condomínio edilício do empreendimento estritamente residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO", objeto desta matrícula, foi submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, alterada pela Lei Federal nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 218.2, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ/SP, na conformidade da Av.23/19.692, datada de 04 de junho de 2021 (Vide Prenotação nº 80.369, de 20/05/2021, deste cartório), deste cartório. Valinhos, 27 de dezembro de 2022 (LGNS). A Oficiala Substituta: Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 123687331000000022328122R.

Prenotação nº 92.925, de 14/12/2022

R.3: A proprietária, IAS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública (na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Programa Casa Verde e Amarela, Lei nº 14.118/2021 / Origem dos Recursos: FGTS/União / Sistema de Amortização: Price), passado nesta cidade, datado de 09/12/2022, e seus anexos, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 57,380710m² ou 0,00334348, no todo do terreno onde se localizará o condomínio estritamente residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento nº "804", Modelo "2", localizado no 8º pavimento do Bloco "A", com o direito de utilização de uma vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo - área interna, a título de VENDA E COMPRA, a **LEANDRO STANGUERLIN DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, chefe intermediário, CNH nº 01930040790 DETRAN/SP, CPF nº 665.386.020-53, com endereço à Rua Guilherme Mamprin, nº 845, Apto 31, Jardim Pinheiros, na cidade de Valinhos/SP, pelo preço de R\$251.700,00 (incluído o valor de R\$18.895,25 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R\$50.340,00 pagos diretamente pelo comprador à vendedora; e R\$201.360,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 27 de dezembro de 2022. (LGNS). A Oficiala Substituta: Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 123687321000000022328222R.

Prenotação nº 92.925, de 14/12/2022

R.4: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública mencionado no R.3, e seus anexos, o proprietário, LEANDRO STANGUERLIN DE OLIVEIRA, já qualificado, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 57,380710m² ou 0,00334348, no todo do terreno onde se localizará o condomínio estritamente residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento nº "804", Modelo "2", localizado no 8º pavimento do Bloco "A", com o direito de utilização de uma vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo - área interna, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, transferência essa feita a título de **ALIENAÇÃO**

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GH7RU-2F2N9-7SZJT-6HX7K>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

42038

ficha

2

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042038-10
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Thais Hosken Melo
Oficial Substituta

FIDUCIÁRIA, nos termos do artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$201.360,00, que deverá ser amortizada no prazo de 345 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 09/01/2023, constando do mencionado instrumento particular as taxas de juros, demais cláusulas e condições. Valinhos, 27 de dezembro de 2022. (LGNS). OA Oficiala Substituta: Thais Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 123687321000000022328322P.

Prenotação nº 94.292, de 03/03/2023.

Av.5: Tendo sido averbada a construção total do empreendimento estritamente residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO", na conformidade da Av.138 (habite-se total), da Av.139 (CND/RFB), e do R.140 (Instituição e Especificação Total de Condomínio), todos desta data, da matrícula nº 19.692, desta serventia, faço constar que: **a)** a unidade autônoma objeto desta matrícula, **foi totalmente construída**, tendo recibo o "habite-se" nº 109/2023, em 01 de março de 2023, expedido pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente), conforme referida Av.138, desta data, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (CND) Aferição: 90.005.37028/70-001, emitida em 01/03/2023, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Economia, conforme referida Av.139, desta data, passando a constituir nesta data, a **MATRÍCULA nº 42038**; e **b)** referido imóvel foi objeto de instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, conforme os registros números 2 e 3, respectivamente, desta matrícula. Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 94.292, de 03/03/2023.

R.6: Por instrumento particular de Instituição, Especificação Total e Atribuição das Unidades Autônomas passado nesta cidade, datado de 02 de março de 2023, e na conformidade do R.140, desta data, da matrícula nº 19.692, desta serventia, pelo presente registro, a unidade autônoma desta matrícula **foi atribuída** aos proprietários do imóvel, pelo valor do R.3 desta matrícula. Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000023609023R.

Prenotação nº 110.501, de 14/04/2025.

Av.7: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 17/10/2025, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, representante da credora fiduciária, acompanhado de demais documentos, faço constar que, a **propriedade do imóvel objeto desta matrícula FICA CONSOLIDADA**, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, em favor da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.4 desta matrícula, por parte do devedor fiduciante, tendo sido cumpridas as intimações requeridas, conforme certidão positiva datada de 29/05/2025, e certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 23/06/2025, todas expedidas por esta serventia, tendo decorrido o prazo previsto no artigo 26-A, §1º da referida Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R \$262.333,92. Valinhos, 24 de outubro de 2025. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873310000000385208250.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GH7RU-2F2N9-7SZJT-6HX7K>

MATRÍCULA nº 19.692 / APTO nº "804" - BLOCO "A"

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GH7RU-2F2N9-7SZJT-6HX7K>

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O **MUNICÍPIO DE VALINHOS** passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de abril de 2006, tendo pertencido anteriormente à circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. **CERTIFICO** e dou fé que apresente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO FINALMENTE**, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais reipersecutórias, integralmente noticiados nesta cópia e retrata a sua situação jurídica, até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 24 de outubro de 2025.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	2,32
Ao Min. Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,16

Certidão de ato praticado protocolo nº: 110501

Controle:



412945

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236873C3000000038520925E