



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0038029-09

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula
38029

ficha
1

19 ABR 2021

Valinhos

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

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 57147/00, setor 5896 - **CEP:**13274-000

APARTAMENTO nº "1302" (UM MIL, TREZENTOS E DOIS), Modelo 1, localizado no 13º andar do **BLOCO "B" - Nápoles**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA**", em construção, subordinado ao nº 747 pela Rua Orozimbo Maia, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por sala de jantar e estar, varanda, dois (02) dormitórios, circulação, banheiro social, shaft, cozinha e área de serviço, com o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), cujo bloco se situar-se-á de quem da Rua Orozimbo Maia olha para o empreendimento, está localizado mais ao fundo do lado esquerdo, e, o referido apartamento, na parte dos fundos do edifício, à esquerda, confrontando na frente o hall de circulação e com o apartamento de final 7, nos fundos com o espaço aéreo da área de circulação de pedestres, à esquerda com o apartamento de final 1, e à direita com a caixa de escadas, com as seguintes áreas: área útil privativa de 47,98m², área comum de 70,98217556m², área total de 118,96217556m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 41,752889m² ou 0,00237603% no todo do terreno onde será implantado o condomínio, designado por Lote 2-B (resultante do desmembramento da Gleba de Terras designada pelo nº 2, destacada do Sítio Pinheiros objeto da matrícula 21.674, deste cartório), situado no Bairro Santana, com a área de 17.572,51m², perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula 32.773 deste cartório.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Orozimbo Maia, s/nº., Vila Sônia, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 26.219.132/0001-00. (Título Aquisitivo: R.2/32.773, datado de 28/06/2018. Incorporação de Condomínio: R.3/32.773, datado de 09/08/2018. Vide prenotação nº 62.221, de 05/07/2018, deste cartório). Valinhos, 15 de setembro de 2020. (CAN). O Oficial: (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/ 38029 : a) Sobre o imóvel por Lote 2-B, com a área de 17.572,51m², objeto da matrícula nº 32.773 deste cartório, onde será construído o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA**, incide **SERVIDÃO** administrativa perpétua de viela sanitária, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, constituída de seis trechos: a saber: trecho 1: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 57,58m e a área de 172,74m²; trecho 2: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 12,93m e a área de 38,79m²; trecho 3: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 30,55m e a área de 91,65m²; trecho 4: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 68,78m e a área de 206,34m²; trecho 5: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 18,08m e a área de 54,24m²; e trecho 6: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 24,00m e a área de 72,00m², situada em trecho no fundo, e cortando o imóvel, com início na confrontação das Glebas 1 e 3 e término na Área Institucional, nos termos do objeto do R.1, datado de 28/06/2018 (vide prenotação nº 61.636, de 05/06/2018), deste cartório; e b) Nos termos de declaração firmada pela incorporadora, RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, já qualificada, constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 04 de julho de 2018, faço constar que, o condomínio denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VALENCIA"**, foi submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 223.2, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, na conformidade da Av.4/32.773, datada de 09/08/2018 (vide prenotação nº 62.221, de

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0038029-09

matricula

38029

ficha

1

verso

05/07/2018, deste cartório. Valinhos, 15 de setembro de 2020. (CAN). O Oficial: (Antonio Ilson da Silva Mota).

SELO DIGITAL nº 123687321000000009593820W (R.2/32.773 - Apto 1302 - Bloco B)
R.2/ 38029: A proprietária, RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, já qualificada, com NIRE 35230074773 (Data da Constituição: 22/09/2016), da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 1.7877.0067294-5 (nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5049/66 e Lei nº 9.514/97 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH/ Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 14/08/2020, prenotados em 02/09/2020, sob nº 74.889, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 41,752889m² ou 0,00237603% no todo do terreno onde se localizará o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento "1302", Modelo 1, localizado no 13º andar, do BLOCO "B" - Nápoles, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), a título de VENDA E COMPRA, a **FRANCISCO CARLOS PEGUIN**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da CNH nº 01427694985 DETRAN/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 102.024.968-48, residente e domiciliado na cidade de Campinas - SP, à Rua Thereza Biondi Pereira, nº 57, Parque Jambeiro, pelo preço de R\$215.000,00 (incluído o valor de R\$11.061,47 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R\$21.500,00 pagos diretamente pelo comprador à vendedora; e R\$193.500,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 15 de setembro de 2020. (CAN). O Oficial: (Antonio Ilson da Silva Mota).

SELO DIGITAL nº 123687321000000009593920U (R.3/32.773 - Apto 1302 - Bloco B)
R.3/ 38029: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 1.7877.0067294-5 (nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5049/66 e Lei nº 9.514/97 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH/ Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 14/08/2020, prenotados em 02/09/2020, sob nº 74.889, o proprietário, FRANCISCO CARLOS PEGUIN, solteiro, maior, já qualificado, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 41,752889m² ou 0,00237603% no todo do terreno onde se localizará o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento "1302", Modelo 1, localizado no 13º andar, do BLOCO "B" - Nápoles, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), 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, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, transferência essa feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$193.500,00, que deverá ser amortizada no prazo de 253 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 13/09/2020, às taxas de juros anual nominal de 8,1858% e efetiva de 8,5000% - taxa de juros balcão; à taxa anual de juros nominal de reduzida de 7,4876% e efetiva reduzida de 7,7500%, devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, na

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

38029

ficha

2

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0038029-09

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

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

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

conformidade do item "7" e seus parágrafos do contrato, ficando a posse direta da aludida fração ideal, objeto desta ficha complementar com o fiduciante, FRANCISCO CARLOS PEGUIN, solteiro, maior, e a posse indireta com a fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ambos já qualificados, nos termos do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 15 de setembro de 2020. (CAN). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 79.542, de 13/04/2021

Av.4: Tendo sido averbada a construção total do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VALENCIA", na conformidade da Av.303 (habite-se), da Av.304 (CND/RFB), e do R.305 (Instituição Total e Especificação de Condomínio), todos desta data, da matrícula nº 32.773, desta serventia, faço constar que: **a)** a presente ficha complementar passa a constituir nesta data, a **MATRÍCULA nº 38.029**; e **b)** o apartamento desta matrícula foi objeto de instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, conforme os registros números 2 e 3, respectivamente, desta matrícula. Valinhos, 19 de abril de 2021. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 79.542, de 13/04/2021

R.5: Por instrumento particular de Instituição Total, Especificação e Atribuição das Unidades Autônomas passado nesta cidade, datado de 05 de março de 2021, e na conformidade do R.305, da matrícula nº 32.773, desta serventia, pelo presente registro, a unidade autônoma desta matrícula **foi atribuída** aos proprietários do imóvel, pelo valor do R.2 desta matrícula. Valinhos, 19 de abril de 2021. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000012608521P

Prenotação nº 116.064, de 19/12/2025.

Av.6: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/FL - CN), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 30/03/2026, assinado eletronicamente 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.3 desta matrícula, por parte do devedor fiduciante, tendo sido cumprida a intimação requerida, conforme certidão positiva datada de 15/01/2026, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, datada de 10/02/2026, 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\$228.925,27. Valinhos, 06 de abril de 2026. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873310000000414824266.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/9J9LA-3GBTG-BRAVV-YD8MC>

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/9J9LA-3GBTG-BRAVV-YD8MC>

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://registadores.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 e persecutórias, 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, 06 de abril de 2026.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	2,41
Ao Min. Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	78,01

Certidão de ato praticado protocolo nº: 116064

Controle:



436155

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:

1236873C3000000041482526K