

M.158.557/A.13 B.01

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

MATRÍCULA
231.776

FICHA
1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

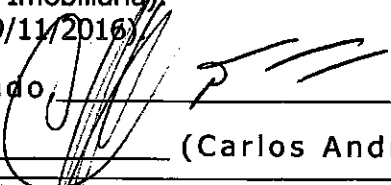
Em 06 de dezembro de 2016.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 13, localizado no 1º andar do Bloco 01, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", em construção, com a área privativa de 53,0600 metros quadrados, área comum de 9,0774 metros quadrados, perfazendo a área total de 62,1374 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00505 no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga simples de garagem descoberta, para a guarda e estacionamento de um veículo de passeio de pequeno ou médio porte, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio, localizada no térreo, designada por vaga nº 05.

CADASTRO: 34.22.02.0419.01.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 127, sala 07, Jardim Panorama, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 18.286.160/0001-04.

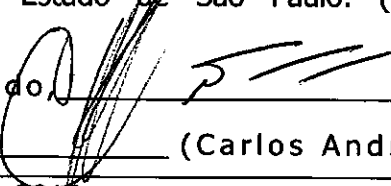
REGISTRO ANTERIOR: R.2/158.557, de 04/09/2013; e R.3/158.557, de 08/11/2013 - (Incorporação Imobiliária).
(Protocolo nº 446.822 de 29/11/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 06 de dezembro de 2016.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 158.557, deste Registro Imobiliário, feita em 13 de agosto de 2014, parte da área comum de terreno do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", consistente numa área de 2.373,21 metros quadrados do referido imóvel, foi declarada "ÁREA VERDE", conforme Parecer Técnico nº 06100893, datado de 25 de julho de 2014, junto ao Processo nº 06/00125/14, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente, CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 401.313 de 04/08/2014).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

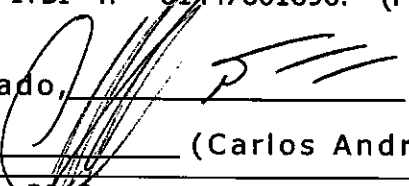
R. 2, em 06 de dezembro de 2016.

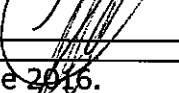
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 25 de novembro de 2016, RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA	FICHA
231.776	1
	VERSO

qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a PATRÍCIA SILVA DO PRADO, RG nº 40.306.642-6-SP, CPF nº 422.276.498-10, brasileira, solteira, maior, vendedora; e JHONATAN AUGUSTO SANTOS DA SILVA, RG nº 47.361.733-X-SP, CPF nº 391.142.048-00, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Nicarágua, nº 554, Vila Barcelona; pelo valor de R\$29.659,68. Valor Venal Proporcional R\$4.949,96. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$169.680,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$23.678,70; Recursos da conta vinculada de FGTS - R\$6.748,21; Desconto concedido pelo FGTS - R\$7.930,00; Financiamento concedido pela credora - R\$131.323,09. Guia de ITBI nº 01447601696. (Protocolo nº 446.822 de 29/11/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 06 de dezembro de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 25 de novembro de 2016, PATRÍCIA SILVA DO PRADO e JHONATAN AUGUSTO SANTOS DA SILVA, ambos já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$131.323,09, **alienaram 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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Prazo total em meses: de construção 25, de amortização 360; Taxa anual de juros (%): nominal 5,5000, efetiva 5,6409; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o Item 7.2; Encargo inicial total: R\$770,77; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/12/2016; Época de reajuste dos encargos: de acordo com o Item 7.22. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciários. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$164.500,00. Comparecem como intervenientes, JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.158.557/A.13 B.01

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

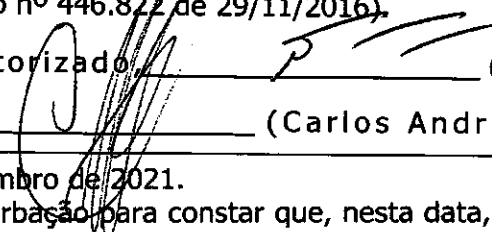
MATRÍCULA
231.776

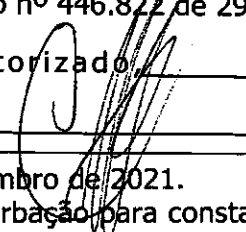
FICHA
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 06.325.232/0001-04, com sede nesta cidade, na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 127, sala 5, Jardim Faculdade, na qualidade de construtora e fiadora, e RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 446.822 de 29/11/2016).

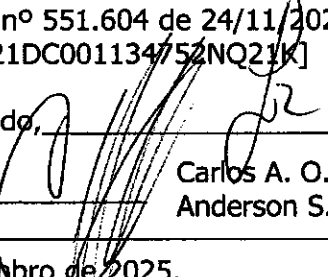
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

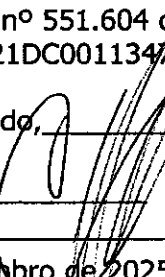
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 22 de dezembro de 2021.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade residencial autônoma objeto desta ficha complementar, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", que recebeu o nº 325 da Rua Professor Nicácio Pires de Miranda, conforme averbação Av.164 da Matrícula nº 158.557 de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme registro R.165 da Matrícula nº 158.557 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 231.776 de ordem, deste Registro Imobiliário (Protocolo nº 551.604 de 24/11/2021).

Selo digital [111468321DC001134/52NQ21K]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Briganó Zanetti).

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

Av.5, em 04 de novembro de 2025.

A requerimento datado de 25 de julho de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 34.22.02.0419.01.007, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 646.612 de 25/07/2025). Selo digital [111468331XP001776321AG25N]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.6, em 04 de novembro de 2025.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
231.776

FICHA
2
VERSO

→ mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que os devedores fiduciários PATRÍCIA SILVA DO PRADO e JHONATAN AUGUSTO SANTOS DA SILVA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenham comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações vencidas, assim como dos demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$175.235,82. Guia de ITBI nº 17386392557. (Protocolo nº 646.612 de 25/07/2025).
Selo digital [111468331EW001776322KH255]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº646612, que o imóvel matriculado sob o nº231776, 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.

1114683C3DW001776323PN253

Sorocaba : 4 de novembro 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).