

M.215.175/A.141

MATRÍCULA

238.486

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 04 de janeiro de 2021.

IMÓVEL: a unidade autônoma residencial designada por Apartamento nº 141, localizada no 14º pavimento, integrante do condomínio denominado "PORTAL IPANEMA", em construção, com a área privativa construída de 49,170 metros quadrados (inclusa a área de varanda com 4,950 metros quadrados), área comum construída de 15,896 metros quadrados (inclusa a área de vaga de garagem parcialmente coberta com 2,890 metros quadrados), totalizando a área construída de 65,066 metros quadrados, que somada à área de 17,810 metros quadrados (vaga de garagem), perfaz a área total de 82,876 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0121 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem destinadas ao estacionamento de veículos de médio porte, determinadas e identificadas como vagas nºs 21 e 29, sendo a primeira em local descoberto, e a segunda em local parcialmente coberto, localizadas no subsolo G1 do estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTROS: 35.11.58.0869.00.000 e 35.11.58.0886.00.000 - (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.3/137.798, de 26/10/2018, R.4/137.799, de 16/10/2018 - (aquisição), Av.6/137.798 e Av.7/137.799, ambas de 18/10/2019 - (unificação), transportadas para a Matrícula nº 215.175, de 18/10/2019, e R.1/215.175, de 04/11/2019 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 528.664 de 17/12/2020).

Selo digital [111468311XM000448968OR21G]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Av. 1, em 04 de janeiro de 2021.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da Matrícula nº 215.175 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 04/11/2019, a incorporação do "Portal Ipanema" 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 30 de agosto 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 503.870 de 04/11/2019).

Selo digital [111468331AP000448969NP21N]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

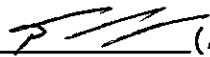
(CONTINUA NO VERSO)

M.215.175/A.141

MATRÍCULA	FICHA
238.486	1
	VERSO

R. 2, em 04 de janeiro de 2021.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 16 de dezembro de 2020, 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 DIONE WILLIAMS NASCIMENTO OLIVEIRA, RG nº 40.640.473-2-SP, CPF nº 321.780.808-80, brasileiro, vendedor, e sua mulher REGIANE APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA, RG nº 45.375.619-0-SP, CPF nº 374.158.538-65, brasileira, administradora, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professora Sarah Salvestro, nº 156, Jardim Botucatu, pelo valor de R\$13.946,64. Valor venal proporcional R\$394,99. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$160.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$3.846,00, bem como recursos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes no valor de R\$5.908,76. Guia de ITBI nº 02501542002. (Protocolo nº 528.664 de 17/12/2020). Selo digital [111468321EU000448970WM21Q]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 3, em 04 de janeiro de 2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciários, **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, 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\$121.064,48, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 15/01/2021, com taxa de juros efetiva de 5,6407% 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 dos devedores fiduciários. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$160.000,00. Compareceu ao ato, como interveniente, ESC EMPREENDIMENTOS LTDA, dados de qualificação já

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.215.175/A.141

MATRÍCULA 238.486

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

mencionados nesta ficha, na qualidade de construtora, fiadora, incorporadora e entidade organizadora. (Protocolo nº 528.664 de 17/12/2020).
 Selo digital [111468321PG000448972WX21R]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

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

Av. 4, em 17 de fevereiro de 2023.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada apartamento nº 141, integrante do condomínio denominado "PORTAL IPANEMA", que recebeu o nº 6.055 da Avenida Ipanema, situado no Bairro da Terra Vermelha, conforme Av.85 da Matrícula nº 215.175, 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.86 da mesma Matrícula nº 215.175 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 238.486 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 580.308 de 03/02/2023).

Selo digital [111468321PG001310212DB23C]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

Av. 5, em 17 de fevereiro de 2023.

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 35.11.58.0886.01.084, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 580.308 de 03/02/2023).

Selo digital [111468331MU001310213IR23Y]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

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

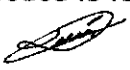
Av.6, em 06 de março de 2026.

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 os devedores fiduciantes DIONE WILLIAMS NASCIMENTO OLIVEIRA e seu cônjuge

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
238.486	2
	VERSO

REGIANE APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA, 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\$169.899,00. Guia de ITBI nº 15143992692. (Protocolo nº 656.521 de 13/11/2025). Selo digital [111468331TQ001834346NB26M]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº656521, que o imóvel matriculado sob o nº238486, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3SO001834347UO266

Sorocaba : 6 de março de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**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).