

M.146.570/A.01 B.02

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

MATRÍCULA

201.294

FICHA

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

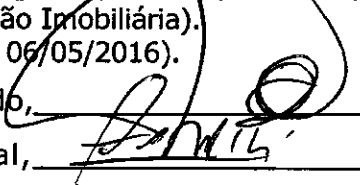
Em 17 de maio de 2016.

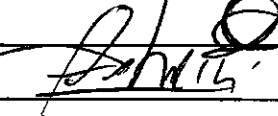
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01, localizada no pavimento inferior, do Bloco 02, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL ILHA BELA", em construção, com área privativa construída de 47,28 metros quadrados, área comum construída de 5,5080 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 52,7880 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006232 ou 0,6232% no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de uma área comum de padrão diferente com 10,35 metros quadrados, destinada a guarda e estacionamento de um veículo de passeio de porte médio, em local descoberto e demarcado, no estacionamento coletivo do condomínio, designado por vaga nº 145.

CADASTRO: 45.43.21.0001.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL ILHA BELA INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.208.595/0001-08, com sede nesta cidade, na Rua Júlio Marcondes Guimarães, nº 115, 8º andar, Parque Campolim.

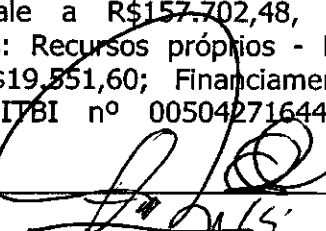
REGISTRO ANTERIOR: R.5/146.570, de 22/05/2015; e R.6/146.570, de 29/05/2015 - (Incorporação Imobiliária). (Protocolo nº 435.835 de 06/05/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

R. 1, em 17 de maio de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 22 de abril de 2016, RESIDENCIAL ILHA BELA INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, a CIRO ANTONIO DIAS DE LIMA FILHO, brasileiro, separado judicialmente, auxiliar de escritório, RG nº 32.936.223-9-SP, CPF nº 291.906.318-97, residente e domiciliado na Rua Jayme dos Santos, 62, Parque Paineiras, Sorocaba-SP; pelo valor de R\$19.566,88. Valor Venal Proporcional R\$3.509,97. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$157.702,48, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$9.472,67; Recursos da conta vinculada do FGTS - R\$19.551,60; Financiamento concedido pela credora - R\$128.678,21. Guia de ITBI nº 00504271644. (Protocolo nº 435.835 de 06/05/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

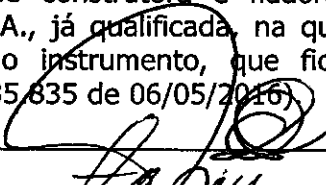
O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

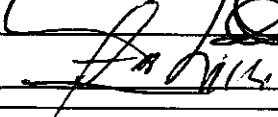
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
201.294	1
	VERSO

R. 2, em 17 de maio de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 22 de abril de 2016, CIRO ANTONIO DIAS DE LIMA FILHO, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$128.678,21, **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, 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: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos total em meses: de construção 26, de amortização 360; Taxa anual de juros (%): nominal 6,6600, efetiva 6,8671; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o Item 3, alínea II; Encargo inicial total: R\$1.128,37; Vencimento do encargo mensal: 22/05/2016; Época de reajuste dos encargos: de acordo com o Item 3. 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 do devedor fiduciante. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$153.100,00. **INTERVENIENTE:** MAGNUM COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 43.415.116/0001-02, com sede nesta cidade, na Rua Júlio Marcondes Guimarães, nº 115, Parque Campolim, na qualidade de construtora e fiadora; e RESIDENCIAL ILHA BELA INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 435.835 de 06/05/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av.3, em 09 de março de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.85 da Matrícula nº 146.570, de 09 de março de 2017, a incorporação do condomínio denominado "RESIDENCIAL ILHA BELA" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora RESIDENCIAL ILHA BELA INCORPORADORA SPE LTDA., em 21 de fevereiro de 2017, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.146.570/A.01 B.02

MATRÍCULA
201.294

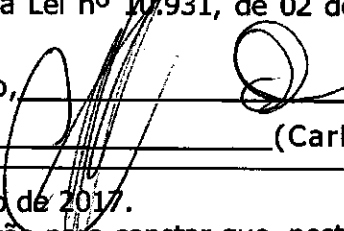
FICHA
2

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

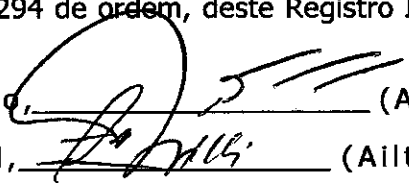
4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 451.247 de 22/02/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 17 de novembro de 2017.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01 do Bloco 02, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL ILHA BELA", que recebeu o nº 440 da Rua Professor Armando Rizzo, conforme Av.112 da Matrícula nº 146.570 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.113 da Matrícula nº 146.570 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 201.294 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 464.298 de 08/11/2017).

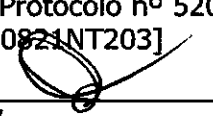
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

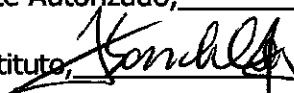
O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 5, em 27 de agosto de 2020.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Cível desta Comarca, em 18 de agosto de 2020, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1038580-61.2019.8.26.0602, que RESIDENCIAL ILHA BELA, CNPJ nº 29.177.804/0001-42, move contra CIRO ANTONIO DIAS DE LIMA FILHO, CPF nº 291.906.318-97, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.2 desta matrícula**, pertencentes ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$5.241,93. Foi nomeado depositário: CIRO ANTONIO DIAS DE LIMA FILHO, já qualificado. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os direitos inerentes à condição de devedor fiduciante, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. (Protocolo nº 520.045 de 19/08/2020).

Selo digital [111468321HC000390821NT203]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).

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

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

201.294

FICHA

2

VERSO

Av.6, em 04 de novembro de 2025.

A requerimento datado de 10 de julho de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 45.43.21.0001.02.001, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 645.413 de 10/07/2025).

Selo digital [111468331FH001776308IO25V]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.7, 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 mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante CIRO ANTONIO DIAS DE LIMA FILHO, 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 despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$165.163,13. Guia de ITBI nº 17349122592. (Protocolo nº 645.413 de 10/07/2025).

Selo digital [111468331HD001776309UW251]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº645413, que o imóvel matriculado sob o nº201294, 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.

1114683C3VK001776310US256

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).