

M.143.817/A.302 B.2

MATRÍCULA
220.147

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 23 de novembro de 2018.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 302, localizada no 3º pavimento do Bloco 2, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL VALE VERDE IPANEMA", em construção, com a área privativa de 50,19 metros quadrados, área comum de 9,72 metros quadrados, perfazendo a área total de 59,91 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,004245 ou 0,4245% no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe o direito à guarda e estacionamento de um veículo em local indeterminado, descoberto, no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 35.61.66.0705.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: VALE VERDE JK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.008.768/0001-19, com sede na cidade de Santana de Parnaíba - SP, na Calçada Aldebarã, nº 152, sala 2, Centro de Apoio II.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/143.817, de 16/04/2014; e R.6/143.817, de 29/08/2014 - (Incorporação Imobiliária).
(Protocolo nº 486.899 de 12/11/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av. 1, em 23 de novembro de 2018.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.7 da Matrícula nº 143.817 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 29/08/2014, consta que a incorporação do condomínio denominado "RESIDENCIAL VALE VERDE IPANEMA" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora, em 16 de julho de 2014, nos termos do artigo 31-A e seguintes, da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 401.754 de 12/08/2014).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av. 2, em 23 de novembro de 2018.

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.8 da Matrícula nº 143.817 de ordem, deste Registro Imobiliário, feito em 16/09/2015, sobre uma faixa de terreno localizada dentro da parte comum do condomínio "RESIDENCIAL VALE VERDE IPANEMA", existe **servidão administrativa para implantação de galeria de águas pluviais e tubulação de esgoto**, em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, pessoa jurídica com sede nesta cidade, no Palácio dos Tropeiros, Alto da Boa Vista, inscrita no CNPJ nº 46.634.044/0001-74; e SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA - SAAE, autarquia municipal, com sede nesta cidade, na Avenida Pereira da Silva, nº 1285, Jardim Santa Rosália, inscrito no CNPJ

(CONTINUA NO VERSO)

M.143.817/A.302 B.2

MATRÍCULA	FICHA
220.147	1
	VERSO

nº 71.480.560/0001-39, atribuindo o valor de R\$10,00. (Protocolo nº 422.530 de 18/08/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 3, em 23 de novembro de 2018.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, datado de 11 de outubro de 2018, VALE VERDE JK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a EDUARDO DE OLIVEIRA MENDES, CNH nº 04833056509 Detran-SP, CPF nº 325.490.128-28, brasileiro, divorciado, mecânico de manutenção, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Gregório Balalaika, nº 205, Jardim Itapuã; pelo valor de R\$6.370,41. Valor Venal Proporcional R\$1.758,70. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$165.500,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$17.241,00. Guia de ITBI nº 05151121863. (Protocolo nº 486.899 de 12/11/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 4, em 23 de novembro de 2018.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do financiamento do valor de R\$101.655,78, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 09/11/2018, com taxa de juros efetiva de 5,1161% 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 microfilmado neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, 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 efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado em R\$165.500,00. Compareceram ao ato, como intervenientes, ECG ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E GEOTECNIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.143.817/A.302 B.2

MATRÍCULA

220.147

FICHA

2

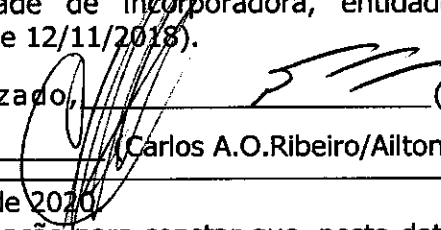
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

00.986.297/0001-06, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Santa Inês, nº 1.165, andar 02, sala 10, Parque Mandaqui, na qualidade de construtora e fiadora; e VALE VERDE JK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora, entidade organizadora e fiadora. (Protocolo nº 486.899 de 12/11/2018).

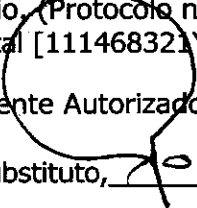
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

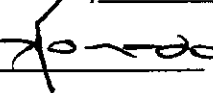
Oficial/Substituto,  (Carlos A.O. Ribeiro/Ailton M. Ricci/Marina Z.P. Gomes).

Av. 5, em 04 de junho de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 302, localizado no 3º pavimento do Bloco 2, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL VALE VERDE IPANEMA", que recebeu o nº 330 da Rua Maria Palhares Migliorini, situada na Vila Helena, Bairro da Terra Vermelha, conforme Av.296 da Matrícula nº 143.817 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.297 da Matrícula nº 143.817 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 220.147 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 514.740 de 13/05/2020).

Selo digital [111468321YS000357283LH20I]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Briganó Zanetti).

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

Av.6, em 28 de outubro de 2025.

A requerimento datado de 09 de junho de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 35.61.66.0705.02.035, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 642.951 de 09/06/2025).

Selo digital [111468331EW001772696TA25T]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.7, em 28 de outubro de 2025.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita sob o NIRE 53500000381 na

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
220.147	2
	VERSO

Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante EDUARDO DE OLIVEIRA MENDES, 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\$174.539,49. Guia de ITBI nº 17214792506. (Protocolo nº 642.951 de 09/06/2025).

Selo digital [111468331ME001772697YU25I]

O Escrevente Autorizado,



(Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº642951, que o imóvel matriculado sob o nº220147, 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.

1114683C3PT001772698QW25F

Sorocaba : 28 de outubro 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).