



Validate this document here

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0037948-58

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula
37948

ficha
1

19 ABR 2021

Valinhos

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

Antonio Ison da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 57066/00, setor 5896 - **CEP:** 13274-000

APARTAMENTO nº "301" (TREZENTOS E UM), Modelo 1 - localizado no 3º 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, estará localizado ao fundo do lado esquerdo, e, o referido apartamento, na parte dos fundos do edifício, à esquerda, confrontando na frente com o hall de circulação, nos fundos com o espaço aéreo da área de circulação de pedestres, à esquerda com o apartamento de final 8, e à direita com o apartamento de final 2, 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, 21 de outubro de 2019. (MAM). O Oficial: Antonio Ison da Silva Mota

Av.1/ 37948 : 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 05/07/2018), deste cartório. Valinhos, 21 de outubro de 2019. (MAM). O Oficial: Antonio Ison da Silva Mota

CONTINUA NO VERSO



Validate this document here

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0037948-58

matricula

37948

ficha

1

verso

SELO DIGITAL nº 1236873210000000040854192 (R.2/32.773 - Apto 301 - Bloco B)

R.2/ 37948: A proprietária, RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 1.7877.0038304-8 (na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 10 de setembro de 2019, prenotados em 20/09/2019, sob nº 69.353, 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 "301", modelo 1, localizado no 3º 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 SERGIO DOS SANTOS, brasileiro, separado judicialmente, professores de ensino de primeiro e segundo graus, portador da carteira de identidade nº 152747989 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 044.561.858-21, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Humberto Biscardi, nº 21, Jardim Pinheiros, pelo preço de R\$215.000,00 (incluído o valor de R\$11.068,39 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R\$37.318,44 pagos diretamente pelo comprador à vendedora; R\$5.681,56 correspondentes ao valor debitado da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do comprador; e R\$172.000,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 21 de outubro de 2019. (MAM). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

SELO DIGITAL nº 123687321000000004085619Y (R.3/32.773 - Apto 301 - Bloco B)

R.3/ 37948: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 1.7877.0038304-8 (na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 10 de setembro de 2019, prenotados em 20/09/2019, sob nº 69.353, o proprietário, SERGIO DOS SANTOS, separado judicialmente, 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 "301", modelo 1, localizado no 3º 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, 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\$172.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 254 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 09 de outubro de 2019, com as taxas de juros anual balcão nominal de 9,3396% (reduzida 8,1858%) e balcão efetiva de 9,7500% (reduzida 8,5000%), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, na conformidade do item "7" e seus parágrafos do contrato, ficando a posse direta da aludida fração ideal, objeto desta ficha complementar, com o fiduciante, SERGIO DOS SANTOS, separado judicialmente, 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

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q35P5-6UXUT-8HUUC-4DSPG>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matricula
37948

ficha
2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

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

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 21 de outubro de 2019. (MAM). 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 37.948**; 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 1236873210000000126038210

Prenotação nº 114.802, de 28/10/2025.

Av.6: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/FL), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 23/01/2026, assinado digitalmente 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 14/11/2025, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 09/12/2025, 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\$228.157,80. Valinhos, 30 de janeiro de 2026. (VAO). A Substituta do Oficial: Adriana de Fátima Barichello (Adriana de Fátima Barichello). Selo Digital nº 1236873310000000403708265.



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q35P5-6UXUT-8HUYC-4DSPG>

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://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, ou 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 reais 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, 30 de janeiro 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: 114802

Controle:



426582

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:

1236873C3000000040370926J