



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14
Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matricula

42.166

ficha

1

27 MAR 2023

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368.731.1000000023634423K

Antonio Ilson da Silva Mota
O Oficial

CADASTRO: 58895/00, setor 5697, da Municipalidade de Valinhos.

APARTAMENTO nº "601" (SEISCENTOS E UM), Modelo "1", localizado no 6º pavimento do Bloco "B", integrante do condomínio estritamente residencial denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO**", subordinado ao emplacamento nº 1.759 pela Rua João Bissoto Filho, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por: sala de jantar e estar, a sacada, 01 (uma) suíte com banheiro privativo, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, shaft, cozinha e área de serviço, com o direito de utilização de uma vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo - área interna, cujo bloco está situado, de acordo com a perspectiva de quem está na portaria do condomínio, e, portanto, de costas para a citada Rua, vê à sua frente os Blocos do empreendimento, sendo que o BLOCO "A" denominado "CARRARA" ficará à sua frente, sendo assim, quem estiver na Rua João Bissoto Filho olhando para o empreendimento verá primeiro esse Bloco "A", e, o BLOCO "B" denominado "NOVARA", ficará atrás do Bloco "A" - CARRARA, e, o referido apartamento, está situado na parte de trás do Edifício, isso, levando em consideração quem está entrando no prédio, sendo que os de finais "1", situam-se na ponta esquerda dos Edifícios, e os demais seguindo-se no sentido horário, até os de finais "6", esses situam-se na ponta direita do Edifício, e, considerando a posição de quem do hall de circulação interna do andar e de frente para a porta de entrada olha, possui as seguintes confrontações: confronta à esquerda com a parede divisória com os apartamentos de finais "2", nos fundos e à direita, confronta com o espaço aéreo da área de circulação de pedestres e área destinada às vagas de garagem, com as seguintes áreas: área privativa de 51,32000000m², área comum de 26,57473422m², área total de 77,89473422m², fração ideal de terreno de 56,936930m², e fração ideal de terreno de 0,00331762, no todo do terreno onde foi implantado o referido condomínio, designado por Gleba "C", Bairro Ortizes, com a área de 17.161,98m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 19.692 (vide Av.19) deste cartório.

PROPRIETÁRIA: IAS CONSTRUTORA LTDA, com sede na cidade de Vinhedo - SP, à Rua Eugênio Trevisan, nº 50, Piso Superior, sala 01, CNPJ. 12.707.572/0001-94, com NIRE MATRIZ 35224653147, data da constituição 13/10/2010, perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. (Título Aquisitivo: R.20/19.692, datado de 16 de outubro de 2018. Incorporação de Condomínio: R.22/19.692, datado de 04 de junho de 2021. Vide Prenotação nº 80.369, de 20/05/2021. Instituição e Especificação Total de Condomínio: R.140/19.692, desta data. Vide Prenotação n. 94.292 de 03/03/2023, todos deste cartório). Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687311000000023634423K.

Av.1: Sobre o imóvel onde foi edificado o Condomínio Residencial ao qual pertence o imóvel desta matrícula, incidem: (a) **SERVIDÃO** administrativa perpétua, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, a favor da **MUNICIPALIDADE DE VALINHOS**, noticiada na Av.1/19.692, datada de 31 de julho de 2012, deste cartório, objeto do R.1/71.292, datado de 26 de julho de 1993, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; e (b) **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**, com a área total de 2.475,15m², na conformidade da Av.19/19.692, datada de 14 de novembro de 2017 (Vide Prenotação nº 55.091, de 27/04/2017, deste cartório). Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14

matricula

42.166

ficha

1

verso

Av.2: Nos termos de requerimento e declaração constantes da alínea "c.8" - Página 26, do instrumento particular de memorial de incorporação passado nesta cidade, datado de 05 de maio de 2021, faço constar que, a incorporação de condomínio edilício do empreendimento estritamente residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO", objeto da matrícula 19.692, deste cartório, foi submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, alterada pela Lei Federal nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 218.2, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ/SP, na conformidade da Av.23/19.692, datada de 04 de junho de 2021 (Vide Prenotação nº 80.369, de 20/05/2021, deste cartório), deste cartório. Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: AmI (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.3: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública (na forma do § 5º, do Artigo 61, da Lei 4.380/64 e artigo 38 da Lei 9.514/97), passado na cidade de Campinas - SP, datado de 27 de abril de 2022, pelo presente registro, a proprietária, IAS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula (englobado todos os apartamentos do Bloco B), em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento de uma dívida decorrente de abertura de crédito no valor de R\$14.870.611,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO (já concluído nos termos das Averbações n.s 138, 139 e do Registro n. 140, todos da matrícula n. 19.692, deste cartório), cujo prazo máximo de amortização é de até 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência de até 84 (oitenta e quatro) meses, sendo que, tanto o saldo devedor quanto as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data de aniversário do contrato, na forma especificada na cláusula "22ª" e seus respectivos parágrafos, figurando, ainda, como fiadores: SUSY KELLY DA SILVA SANTOS, brasileira, do lar, RG. 20.477.453-6 SSP/SP, CPF. 124.630.548-83, e seu cônjuge INACIO ALVES DOS SANTOS, brasileiro, administrador, RG. 18.117.796-1 SSP/SP, CPF. 069.126.448-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Vinhedo - SP, à Rua Pereira Barreto, nº 35, Condomínio Marambaia, com todas as demais condições constantes do referido instrumento particular, objeto do R.65, da matrícula n. 19.692, datado de 23/05/2022, deste cartório (vide prenotação n. 88.275, de 03/05/2022). Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: AmI (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 97.774, de 18/08/2023.

Av.4: De acordo com a Av.227, da matrícula nº 19.692, deste cartório, faço constar que, **foi cancelada** a hipoteca objeto do R.65 da matrícula 19.692, noticiada na Av.3 desta matrícula, **mas tão somente com relação ao imóvel desta matrícula**, à vista de autorização expressa firmada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, constante do item "1.7" do instrumento particular com caráter de escritura pública adiante mencionado. Valinhos, 05 de setembro de 2023. (VAO). O Oficial: AmI (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000025989223C.

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14
Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matricula

42.166

ficha

2

Valinhos

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

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

Prenotação nº 97.774, de 18/08/2023.

R.5: A proprietária, IAS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública (na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Programa Minha Casa Minha Vida, Lei nº 14.620/2023, de 13/07/2023 / Origem dos Recursos: FGTS/União), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 11/08/2023, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **FELIPE FRANCISCO LEONIDIO DE ESCUDEIRO**, brasileiro, administrador, RG nº 502288772 SSP/SP, CPF nº 392.071.728-79, e seu cônjuge **LARISSA ESCUDEIRO LEONIDIO DE OLIVEIRA**, brasileira, bolsista estagiário e assemelhados, RG nº 549080351 SSP/SP, CPF nº 494.645.808-52, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com endereço à Rua Pedro Carlos Cagliari, nº 26, Vila Santo Antonio, nesta cidade, pelo preço de R\$276.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$99.927,90 pagos diretamente pelos compradores à vendedora; e R\$176.072,10 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 05 de setembro de 2023. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000025989323Y.

Prenotação nº 97.774, de 18/08/2023.

R.6: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública mencionado no R.5, os proprietários, FELIPE FRANCISCO LEONIDIO DE ESCUDEIRO e seu cônjuge LARISSA ESCUDEIRO LEONIDIO DE OLIVEIRA, já qualificados, pelo presente registro, TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 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\$176.072,10, que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 13/09/2023, constando do mencionado instrumento particular as taxas de juros, ~~demais cláusulas~~ e condições. Valinhos, 05 de setembro de 2023. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000025989423W.

Prenotação nº 106.801, de 22/10/2024.

Av.7: À vista de autorização expressa firmada pela credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, constante do item "1" do instrumento particular com efeitos de escritura pública adiante mencionado, e, em virtude de terem sido pagos e satisfeitos integralmente os débitos a favor do mencionado fiduciário (artigo 25, § 2º, da Lei Federal nº 9.514/97), faço constar que, **FICA CANCELADA** a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do R.6 desta matrícula. Valinhos, 21 de novembro de 2024. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687831000000032772224C.

Prenotação nº 106.801, de 22/10/2024.

R.8: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública (na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97 / Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 21/10/2024, os proprietários, FELIPE FRANCISCO LEONIDIO DE ESCUDEIRO e seu cônjuge LARISSA ESCUDEIRO LEONIDIO DE OLIVEIRA, já qualificados, pelo presente registro, TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto desta

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q6QZF-BURS8-5L7G2-MVPCW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

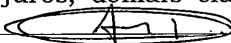


Valide aqui
este documento

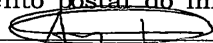
Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14
Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0042166-14

matricula
42.166

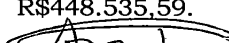
ficha
2
verso

matricula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 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\$220.000,00 (Valor da Operação: R\$178.047,39 referente ao valor do saldo devedor do contrato a ser liquidado, R\$7.275,18 referente ao valor do IOF, e R\$34.677,43 referente ao valor a ser liberado aos devedores), que deverá ser amortizada no prazo de 120 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 21/11/2024, constando do mencionado instrumento particular as taxas de juros, demais cláusulas e condições. Valinhos, 21 de novembro de 2024. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000032772324C.

Prenotação nº 112.851, de 06/08/2025.

Av.9: De acordo com a certidão de valor venal nº 120298/2026, expedida pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria da Fazenda), em 19/01/2026, faço constar que, o código de endereçamento postal do imóvel é "13275-410". Valinhos, 21 de janeiro de 2026. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000040187226O.

Prenotação nº 112.851, de 06/08/2025.

Av.10: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/FL), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 13/01/2026, 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.8 desta matrícula, por parte dos devedores fiduciários, tendo sido cumpridas as intimações requeridas, conforme certidões positivas datadas de 11 de setembro de 2025, e certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 03 de outubro de 2025, todas expedidas 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\$448.535,59. Valinhos, 21 de janeiro de 2026. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873310000000401873268.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q6QZF-BURS8-5L7G2-MVPCW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q6QZF-BURS8-5L7G2-MVPCW>

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>, 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 reipersecutórias, 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, 21 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: 112851

Controle:



425146

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236873C3000000040187426M



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q6QZF-BURS8-5L7G2-MVPCW>

Em Branco

Em Branco

Em Branco

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

