



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXXM6-G5BTY-XTUH8-HXQKR>

CNM nº 141887.2.0024535-60

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL M.16.964/ AA059

REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

Votorantim, 01 de setembro de 2016

matrícula
24.535

ficha
01

IMÓVEL: Unidade autônoma designada pelo apartamento nº 63, localizado no 6º andar do Bloco "B", parte integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DAS ÁGUAS**, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, com acesso pela Rua Margarida dos Santos Garcez, 13, com área privativa de 54,9900 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 10,3500 metros quadrados (referente à vaga de garagem), área comum de divisão proporcional de 21,1963 metros quadrados, perfazendo uma área total de 86,5363 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal no terreno de 48,2736 metros quadrados ou 1,0285% no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta indeterminada localizada no pavimento térreo geral do empreendimento.

Inscrição Imobiliária: 03.31.47.0212.00.000.1.09 (em maior porção).

Proprietária: QUINTA DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, CNPJ nº 23.302.810/0001-06, com sede nesta cidade, Estado de São Paulo, na Rua Margarida dos Santos Garcez, 13, Jardim Antonio Cassillo.

Registros Anteriores: R.2 (aquisição) e R.3 (Incorporação Imobiliária), ambos de 05/04/2016, da matrícula nº 16.964 deste Oficial.

Giácomo Bovolin Ramos, Escrevente

AV-1. Protocolo nº 31.707, em 22 de agosto de 2016. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que esta ficha complementar foi aberta nos termos do item 226.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sendo que o imóvel desta ficha corresponde a uma unidade autônoma em construção. Votorantim, 01 de setembro de 2016. (Giácomo Bovolin Ramos - Escrevente)

R-2. Protocolo nº 31.707, em 22 de agosto de 2016. **HIPOTECA.** Conforme contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29 de abril de 2016, nº 855553661167, com força de escritura pública nos termos da Lei 4.380/64, a proprietária/incorporadora, já qualificada, deu em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, para garantir a dívida de **R\$ 1.085.705,44 (um milhão e e oitenta e cinco mil e setecentos e cinco reais**

Continua no verso.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM nº 141887.2.0024535-60

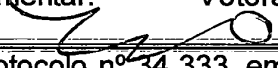
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL M.16.964/ AA059

matrícula
24.535

ficha
01

verso

e quarenta e quatro centavos), com recursos do FGTS/PMCMV, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DAS ÁGUAS, com amortização pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), no prazo de 24 meses a contar do 1º dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. A referida fração ideal foi dada em garantia juntamente com outras 83 futuras unidades autônomas integrantes dos Blocos A, B e C do condomínio, avaliadas em conjunto no valor de R\$ 15.840.000,00 (quinze milhões e oitocentos e quarenta mil reais), para fins do artigo 1.484 do Código Civil. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições, juros, multas e encargos previstos no contrato. Votorantim, 01 de setembro de 2016.  (Giacomo Bovolin Ramos - Escrevente)

AV-3. Protocolo nº 34.333, em 18 de janeiro de 2017. **CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.** Conforme instrumento particular adiante mencionado, por autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, procedo ao cancelamento da hipoteca lançada sob o R.2, em relação à futura unidade autônoma, objeto desta ficha complementar. Votorantim, 30 de janeiro de 2017.  (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

R.4. Protocolo nº 34.333, em 18 de janeiro de 2017. **VENDA E COMPRA.** Por instrumento particular com força de escritura pública, de 27 de dezembro de 2016, nº 855553811696, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal de 1,0285% no terreno, que corresponde à futura unidade autônoma acima descrita, a: **1) MONIQUE FUNES QUEIROZ**, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejo e atacado, RG nº 44.278.690-6-SSP/SP, CPF nº 430.727.778-37, residente e domiciliada em Sorocaba-SP, na Rua Conquista, 698, Cidade Jardim e **2) LUIZ FERNANDO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 48.894.774-1-SSP/SP, CPF nº 436.779.468-75, residente e domiciliado em Sorocaba-SP, na Rua Maria A. P. Rossi, 615, Jardim Boa Esperança, pelo valor de **R\$ 13.541,67 (treze mil e quinhentos e quarenta e um reais e sessenta e sete centavos)**. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$ 174.990,00 (cento e setenta e quatro mil novecentos e noventa reais), composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 56.749,00 (cinquenta e seis mil setecentos e quarenta e nove reais) com recursos próprios, R\$ 3.241,00 (três mil duzentos e quarenta e um reais) por desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXXM6-G5BTY-XTUH8-HXQKR>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXXM6-G5BTY-XTUH8-HXQKR>

CNM nº 141887.2.0024535-60

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL M.16.964/ AA059

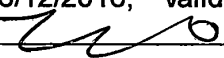
REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

matrícula
24.535

ficha
02

Votorantim,

âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009). Encontra-se arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle: F932.0019.1303.2516, emitida em 06/12/2016, válida até 04/06/2017. Votorantim, 30 de janeiro de 2017.  (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

R-5. Protocolo nº 34.333, em 18 de janeiro de 2017. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, os proprietários, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** (Lei 9.514/1997) a fração ideal de 1,0285% no terreno, que corresponde à futura unidade autônoma acima descrita, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantir a dívida de **R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)**, decorrente de financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a qual deverá ser amortizada por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas conforme o Sistema de Amortização TP = Tabela Price, com encargos no período de amortização no valor de R\$ 677,95 (seiscentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/01/2017. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 184.990,00 (cento e oitenta e quatro mil novecentos e noventa reais). Prazo de carência para a expedição da intimação: 30 dias. Votorantim, 30 de janeiro de 2017.  (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

AV-6. Protocolo nº 44.253, em 06 de dezembro de 2018. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que a unidade autônoma, objeto desta ficha complementar, parte integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DAS ÁGUAS**", situado na Rua Margarida dos Santos Garcez nº 13, foi construída e instituída ao regime de condomínio edilício, conforme AV.7 e R.8, ambos da matrícula nº 16.964 deste Oficial e, em decorrência disso, a presente ficha complementar foi convertida na matrícula nº **24.535**. A convenção do condomínio foi registrada sob o nº 357, Livro 3 - Registro Auxiliar deste Oficial. Votorantim, 14 de dezembro de 2018.  (Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-7. Protocolo nº 82.619, em 04 de novembro de 2024. **PENHORA.** Conforme certidão de penhora de 04 de novembro de 2024, recepcionada pelo sistema eletrônico *penhora online*, protocolo nº PH000541821 expedida nos

Continua no verso.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

CNM nº 141887.2.0024535-60

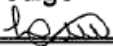
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
24.535

ficha
02

verso

autos da EXECUÇÃO CIVIL, processo nº 1000888-34.2022.8.26.0663, em trâmite perante o 1º Ofício Cível da Comarca de Votorantim-SP, procedo à presente averbação para constar que a parte ideal equivalente a 50%, referente aos direitos de devedora fiduciante de MONIQUE FUNES QUEIROZ que recaem sobre o imóvel desta matrícula, foram **PENHORADOS** para assegurar o pagamento da importância de R\$ 37.604,70 (trinta e sete mil e seiscentos e quatro reais e setenta centavos). Foi nomeada como depositária **MONIQUE FUNES QUEIROZ**, já qualificada. Votorantim, 26 de novembro de 2024. Código do Selo Digital: 1418873210082619VKF5K7246.


(Luana de Melo Noronha - Escrevente)

AV-8. Protocolo nº 88.073, em 19 de agosto de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Conforme requerimento datado de 26 de fevereiro de 2026, acompanhado do comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, procedo à presente averbação para constar que nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, foi consolidada a favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que transcorrido o prazo legal, não houve a purgação da mora. Votorantim, 16 de março de 2026. Código do Selo Digital: 14188733100880730A563826F.


(Fernando Lucas de Carvalho Soares -

Escrevente)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXXM6-G5BTY-XTUH8-HXQKR>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXXM6-G5BTY-XTUH8-HXQKR>

CERTIFICO, em atendimento ao protocolo nº 88.073, que a presente certidão é expedida em **inteiro teor da matrícula**, com a reprodução de todo seu conteúdo por meio reprográfico para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel conforme o §11 do art. 19 da Lei nº 6.015/1973, e sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. **CERTIFICO**, ainda, que em atendimento ao item 156, Cap. XX, do Provimento nº 58/89 da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, faço constar que essa Serventia foi instalada em 03 de novembro de 2009 com origem na circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba-SP. **CERTIFICO**, finalmente, que os elementos constantes na presente certidão foram extraídos do banco de dados desta Serventia, atualizado até às 13:47 horas do dia 16/03/2026. Votorantim, 16 de março de 2026. O referido é verdade do que dou fé. (Assinado digitalmente por Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente Substituto).

Emolumentos e despesas cotados no título.



Selo:
1418873C30088073YZZG5Y26L
Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o
endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Página 5