

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

MATRÍCULA

242.084

FICHA

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 15 de junho de 2023.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma, tipo kichenette, designada Casa nº 35, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL NEW ASTURIAS AFC", tendo entrada pelo nº 46 da Rua São Francisco, situada no loteamento denominado "Vila Nova Astúrias - 2ª Gleba", situado no Distrito de Brigadeiro Tobias, com uma área construída privativa de 23,68 metros quadrados, mais a área comum construída de 0,1185 metro quadrado, totalizando a área construída de 23,7985 metros quadrados, e seu respectivo terreno, de uso privativo, assim descrito: faz frente para área de circulação comum de pedestres, onde mede 2,95 metros; no lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde mede 9,25 metros, confrontando com a unidade autônoma casa nº 36; no lado esquerdo, onde mede 9,79 metros confronta com a unidade autônoma casa nº 34, e nos fundos, onde mede 3,00 metros, confronta com os lotes nºs 12 e 13; encerrando a área privativa de 28,09 metros quadrados, que somada a área comum de 31,10895 metros quadrados, perfaz a área total de 59,19895 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,5528% ou 0,025528. Cabe-lhe o direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem descoberta para a guarda e estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte em local determinado no estacionamento coletivo do condomínio, designada "vaga 35".

CADASTRO: 74.44.27.0872.01.035.

PROPRIETÁRIA: GRAEL CONSTRUTORA LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 11.001.832/0001-49, e na JUCESP sob o NIRE 35223401110, com sede nesta cidade, na Avenida Santos Dumont, nº 554, Sala 2 e 3, Jardim Ana Maria.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/242.049, de 15/06/2023 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 586.367 de 17/05/2023).

Selo digital [111468311WL001358028UC23N]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,

Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci

Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

R.1, em 17 de outubro de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 25 de setembro de 2023, GRAEL CONSTRUTORA LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a SARA XAVIER DA FONSECA, RG nº 63.918.635-X-SP, CPF nº 571.999.288-07, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Lima Duarte, nº 111,

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA 242.084	FICHA 1
VERSO	

Jardim Carandá, pelo preço de R\$130.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto concedido pelo FGTS, no valor de R\$40.793,00. Valor Venal R\$27.126,65. Guia de ITBI nº 15830162338. (Protocolo nº 595.223 de 26/09/2023).
Selo digital [111468321CT001416704LG23O]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.2, em 17 de outubro de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$89.207,00, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 25/10/2023, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 4,8547% 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 arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$130.000,00. (Protocolo nº 595.223 de 26/09/2023).

Selo digital [111468321IA001416705BO23L]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,

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

Av.3, em 24 de junho de 2025.

Nos termos da Certidão expedida em 20 de maio 2025, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Sorocaba-SP, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização, processo nº 1043845-68.2024.8.26.0602, distribuída em 31/10/2024, e admitida em Juízo, requerida por GRAEL CONSTRUTORA LTDA ME (CNPJ nº 11.001.832/0001-49), em face de SARA XAVIER DA FONSECA (CPF nº 571.999.288-07), **averba-se**, a requerimento do interessado, datado de 27/05/2024, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 242.084	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
----------------------	------------	--

Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$23.376,43. (Protocolo nº 641.331 de 20/05/2025).

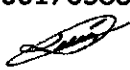
Selo digital [111468331FY001709157QL250]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). CH

Av.4, em 14 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 Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante SARA XAVIER DA FONSECA, 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\$133.073,55. Guia de ITBI nº 17154462564. (Protocolo nº 642.401 de 03/06/2025).

Selo digital [111468331WO001765886SA25X]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SOROCABA**



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº642401, que o imóvel matriculado sob o nº242084, 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.

1114683C3YE001765887KB25N

Sorocaba : 14 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).