

M.194.719/A.18 B.02

MATRÍCULA

225.414

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 janeiro de 2020.

IMÓVEL: A unidade autônoma designada por apartamento nº 18, localizado no 1º pavimento do Bloco 02, integrante do condomínio denominado "RESERVA GRAN VILLAGE IBITI", em construção, com a área privativa coberta edificada de 41,350 metros quadrados, mais a área de uso comum coberta edificada de 8,285 metros quadrados, perfazendo a área total coberta edificada de 49,635 metros quadrados, a qual somada com a área de uso comum descoberta de 39,631 metros quadrados, perfaz a área total de 89,266 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,004180 no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, em local indeterminado no estacionamento do condomínio.

CADASTRO: 56.34.12.0129.01.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: CARRANCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 28.835.418/0001-38 e na JUCESP sob o NIRE 31210947689, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/194.719, de 27/09/2018; e R.7/194.719, de 28/09/2018 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 509.275 de 14/01/2020).

Selo digital [111468311MR000317954KJ200]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Av. 1, em 23 de janeiro de 2020.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.8 da Matrícula nº 194.719 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 28 de setembro de 2018, a incorporação do condomínio denominado "RESERVA GRAN VILLAGE IBITI" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora CARRANCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, em 25 de setembro de 2018, 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 483.433 de 26/09/2018).

Selo digital [111468331QV000317955AT208]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

R. 2, em 23 de janeiro de 2020.

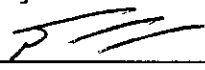
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 30 de dezembro de 2019, CARRANCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a FELIPE GONÇALVES ZANON, CNH nº 05815492208 Detran-SP, CPF nº 406.861.518-79, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado na cidade de Ibiúna-SP, na Rua Franca, nº 151,

(CONTINUA NO VERSO)

M.194.719/A.18 B.02

MATRÍCULA	FICHA
225.414	1
	VERSO

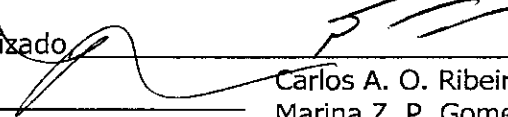
Casa 2, lote 15, quadra 12, Residencial Europa, pelo valor de R\$20.898,39. Valor Venal Proporcional R\$5.692,25. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$170.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$19.635,00, bem como recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente no valor de R\$5.462,62. Guia de ITBI nº 00043132081. (Protocolo nº 509.275 de 14/01/2020).
Selo digital [111468321NC000318102UJ20P]

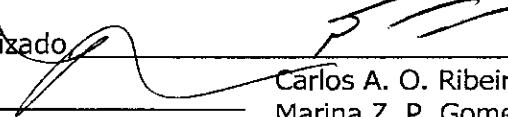
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 3, em 23 de janeiro de 2020.

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**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, 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\$91.558,28, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 04/02/2020, 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 arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. 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 de R\$170.000,00. Compareceram ao ato, como intervenientes, CARRANCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora, entidade organizadora e fiadora; e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 16.614.075/0001-00, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, na qualidade de construtora e fiadora. (Protocolo nº 509.275 de 14/01/2020).

Selo digital [111468321JI000317957OT20J]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

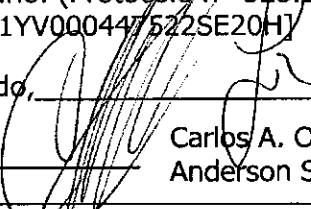
(CONTINUA NA FICHA 2)

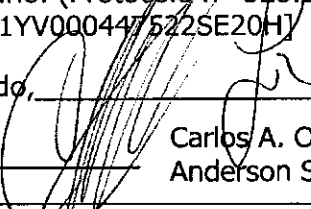
MATRÍCULA	FICHA	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
225.414	2	CNS nº 11.146.8
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
OFICIAL/SUBSTITUTO		

Av. 4, em 29 de dezembro de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 18, localizado no 1º Pavimento, do Bloco 02, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL GRAN VILLAGE IBITI", que recebeu o nº 3.560 da Avenida Fernando Stecca, conforme Av.181 da Matrícula nº 194.719 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.182 da Matrícula nº 194.719 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 225.414 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 528.233 de 14/12/2020).

Selo digital [111468321YV000447522SE20H]

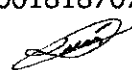
O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).

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

Av.5, em 30 de janeiro de 2026.

A requerimento datado de 18 de agosto de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 56.34.12.0129.02.016, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 648.425 de 18/08/2025).

Selo digital [111468331FQ001818707WN26B]

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

Av.6, em 30 de janeiro de 2026.

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 o devedor fiduciante FELIPE GONÇALVES ZANON, 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\$179.906,90. Guia de ITBI nº 17936412580. (Protocolo nº 648.425 de 18/08/2025). Selo digital [111468331EG001818708XW262]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº648425, que o imóvel matriculado sob o nº225414, 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.

1114683C3HV001818709PY26Z

Sorocaba : 30 de janeiro de 2026

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).