

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

MATRÍCULA

173.886

FOLHA

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 23 de julho de 2014.

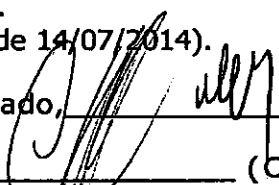
IMÓVEL: A unidade residencial autônoma nº 47, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN", tendo entrada pelo nº 483 da Rua Benedito de Almeida Lima, situada no Distrito de Éden, com uma área privativa construída de 58,00 metros quadrados que somada a área comum construída de 0,9778 metro quadrado, totaliza a área construída de 58,9778 metros quadrados. O terreno faz frente para a Rua 02 do condomínio, onde mede 5,05 metros; no lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, onde mede 12,20 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 48; no lado esquerdo, onde mede 12,20 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 46; e nos fundos, onde mede 5,05 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 32; contendo uma área privativa de 61,61 metros quadrados, uma área comum de 65,788 metros quadrados, perfazendo a área total de 127,398 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010299 ou 1,0299% nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma área de serviço descoberta, localizada nos fundos da unidade, bem como a guarda e estacionamento de dois veículos de porte pequeno, em espaço descoberto na parte frontal da unidade.

CADASTRO: 67.54.56.0147.01.000.

PROPRIETÁRIA: IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica, CNPJ nº 00.335.872/0001-00, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua Professora Abigail Alves Pires, nº 426, Jardim Sarah.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/155.609, de 23/07/2014 - (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio).

(Protocolo nº 400.313 de 14/07/2014).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 23 de julho de 2014.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av. 2, da Matrícula nº 155.609 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 27/12/2011, consta que parte da área comum de terreno do condomínio denominado "RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN", consistente numa área de 2.191,65 metros quadrados, foi declarada "ÁREA VERDE", conforme Parecer Técnico nº 06100729, datado de 19 de agosto de 2011, junto ao Processo nº 06/00178/11, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente - CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. Consta ainda do mencionado parecer uma área

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

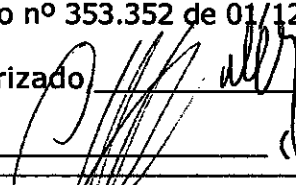
173.886

FOLHA

1

VERSO

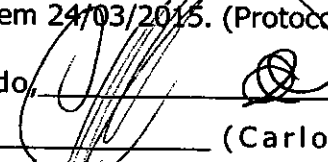
de APP – Área de Preservação Permanente, com uma área de 779,68 metros quadrados. (Protocolo nº 353.352 de 01/12/2011).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 03 de setembro de 2015.

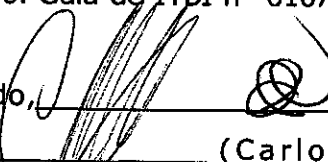
A requerimento constante da escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas, Distrito de Aldeia de Barueri, Barueri – SP, assinado em 13 de agosto de 2015, livro 466, p. 361/366, elaborada sob a forma de documento eletrônico, averba-se que a proprietária IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constante nesta matrícula, teve sua razão social alterada para IDEAL BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., bem como sua sede alterada para a Rua Barra Bonita, nº 87, conjunto 23, sala 05, Maranhão, São Paulo - SP, conforme elementos tabulares constantes na averbação Av.10 da Matrícula nº 155.609 de ordem, feita em 24/03/2015. (Protocolo nº 422.955 de 24/08/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). AS

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 03 de setembro de 2015.

Pela escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas, Distrito de Aldeia de Barueri, Barueri – SP, assinado em 13 de agosto de 2015, livro 466, p. 361/366, elaborada sob a forma de documento eletrônico, IDEAL BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a APARECIDO JOSÉ DOS SANTOS, RG nº 19.843.975-1-SP, CPF nº 133.120.568-96, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado em Itapevi-SP, na Rua Serra do Trombador, nº 60, Jardim Rosemary, pelo valor de R\$97.000,00. Guia de ITBI nº 01075191513. (Protocolo nº 422.955 de 24/08/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). AS

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.4, em 08 de agosto de 2016.

Pelo requerimento datado de 22 de julho de 2016, averba-se que, APARECIDO JOSÉ DOS SANTOS, constante nesta matrícula, teve sua separação judicial, convertida em

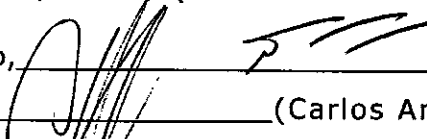
(CONTINUA NA FICHA 2)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
173.886FICHA
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

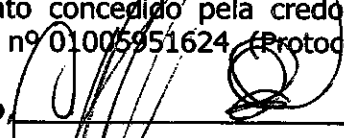
DIVÓRCIO, por sentença proferida em 17/05/2016, pelo MM. Juíza de Direito da 4a. Vara de Família e Sucessões de Guarulhos/SP, Drº. Edson Yassuo Takase, conforme comprova a Certidão de Casamento expedida em 01 de julho de 2016, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, do 2º Subdistrito de Guarulhos-SP, extraída do termo número 250, livro B-01, fls. 251. (Protocolo nº 440.397 de 29/07/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.5, em 25 de agosto de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 12 de agosto de 2016, APARECIDO JOSÉ DOS SANTOS, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a RICARDO DOS SANTOS CHAVES, RG nº 43.936.494-2-SP, CPF nº 312.818.958-73, brasileiro, tecnólogo, e sua mulher SARA CONCEIÇÃO FEBRONIO CHAVES, RG nº 42.281.290-0-SP, CPF nº 225.223.128-98, brasileira, administradora, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Samuel da Silva, nº 12, Jardim Abaete, pelo valor de R\$160.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo - Recursos próprios - R\$14.542,90; Recursos da conta vinculada do FGTS - R\$17.457,10; Financiamento concedido pela credora - R\$128.000,00. Valor Venal R\$54.958,58. Guia de ITBI nº 01005951624. (Protocolo nº 441.301 de 16/08/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.6, em 25 de agosto de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 12 de agosto de 2016, RICARDO DOS SANTOS CHAVES e sua mulher SARA CONCEIÇÃO FEBRONIO CHAVES, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$128.000,00, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 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 empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: - Sistema de Amortização: PRICE, Prazo total em meses: 360, taxa anual de juros: (%) Sem Desconto nominal 8,1600, efetiva 8,4722, Com desconto - não se aplica, Redutor 0,5% FGTS nominal 7,6600, efetiva 7,9347, taxa anual de juros: (%)

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

173.886

FICHA

2

VERSO

contratada nominal 7,6600, efetiva 7,9347, encargo inicial total: R\$969,31, vencimento do primeiro encargo mensal: 12/09/2016, condições do reajuste/recálculo dos encargos: de acordo com o item 4. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514, foi indicado o valor de R\$160.000,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 441.301 de 16/08/2016).

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.7, em 12 de agosto de 2022.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 02/08/2022, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1031841-72.2019.8.26.0602, que RESIDENCIAL MORADAS DO ÉDEN (CNPJ nº 21.748.906/0001-69), move contra RICARDO DOS SANTOS CHAVES (CPF nº 312.818.958-73) e SARA CONCEIÇÃO FEBRONIO CHAVES (CPF nº 225.223.128-98), **averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do R. 6** sobre o imóvel objeto desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$12.575,60. Foram nomeados depositários: RICARDO DOS SANTOS CHAVES e SARA CONCEIÇÃO FEBRONIO CHAVES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os direitos inerentes à condição de devedores fiduciários, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. (Protocolo nº 568.344 de 02/08/2022).

Selo digital [111468321UD001233052CF22U]

O Escrevente Autorizado, _____ (Lucas São Leandro). LM

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

Av.8, em 13 de abril 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

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA 173.886	FICHA 3	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL/SUBSTITUTO
----------------------	------------	--

Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que os devedores fiduciários RICARDO DOS SANTOS CHAVES e seu cônjuge SARA CONCEIÇÃO FEBRONIO CHAVES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenham 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\$172.756,50. Guia de ITBI nº 15637142614. (Protocolo nº 648.423 de 18/08/2025).

Selo digital [111468331FW001853226BF26E]

O Escrevente Autorizado,



(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº648423, que o imóvel matriculado sob o nº173886, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3HM001853227TG26E

Sorocaba : 13 de abril de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**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).