CNM nº 111468.2.0225732-32

MATRÍCULA 225.732 | 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 06 de janeiro de 2021.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por kitchenette nº 17, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL MADRE PAULINA XX", tendo entrada pelo nº 23 da Rua Indalécio Simões Pires, situada no loteamento denominado Jardim Santa Madre Paulina, Bairro do Itavuvu, com uma área privativa construída de 20,01 metros quadrados, que somada à área de uso comum construída de 0,15 metros quadrados, perfaz a área total de 20,16 metros quadrados, e respectivo terreno, que confronta-se na frente, de quem da via de acesso e circulação de veículos olha para o imóvel, na frente mede 3,65 metros, confrontando com a área de circulação comum de pedestres; no lado direito, na mesma situação, mede 11,61 metros, confrontando-se com a unidade autônoma kitchenette nº 16; no lado esquerdo, na mesma situação, mede 11,61 metros, confrontando com a unidade autônoma kitchenette nº 18; e, nos fundos, onde mede 3,65 metros, confrontando com a Avenida Sem denominação; contendo uma área privativa de terreno de 42,37 metros quadrados, área comum de terreno de 17,368823 metros quadrados, totalizando a área de terreno de 59,74 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02798294173 ou 2,798294173% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, destinada à guarda e estacionamento de um veículo, localizada dentro do terreno de uso privativo desta unidade.

CADASTROS: 47.51.90.0082.00.000; 47.52.02.0324.00.000; 47.52.02.0331.00.000 e 47.52.02.0338.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: GRAEL CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 11.001.832/0001-49 e na JUCESP sob o NIRE 35602687518, com sede nesta cidade, na Rua Armando Bacelli, nº 159, Vila Terron.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/225.715, de 06/01/2021 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 527.737 de 04/12/2020).

Selo digital [111468311UR000449992CW21R]

O Escrevente Autorizado,_____ (José Vitor Briganó Zanetti).

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

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 670407 - Livro: 225732 - Pág.: 1 de 4

MATRÍCULA 225.732 | FICHA 1 VERSO

Av.1, em 30 de junho de 2021.
A requerimento datado de 16 de junho de 2021, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 47.52.02.0425.01.017, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica digitalizada e microfilmada nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 540.017 de 16/06/2021).
Selo digital [111468331OC000521707RR21N]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

R.2, em 30 de junho de 2021.
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, de 15 de junho de 2021, GRAEL CONSTRUTORA EIRELI, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a LUANA LORRAINE APARECIDA MENDONÇA BAIA, RG nº 50.087.202-8-SP, CPF nº 471.880.448-56, brasileira, solteira, maior, auxiliar de cozinha, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua João Monteiro Cepellos, nº 235, Jardim Novo Horizonte, pelo preço de R$125.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R$12.104,00. Valor Venal R$21.387,91. Guia de ITBI nº 04034232102. (Protocolo nº 540.017 de 16/06/2021).
Selo digital [111468321QP000521708HV218]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

R.3, em 30 de junho de 2021.
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$100.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 16/07/2021, 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$125.000,00. (Protocolo nº 540.017 de 16/06/2021).

(CONTINUA NA FICHA 2)

Protocolo: 670407 - Livro: 225732 - Pág.: 2 de 4

MATRÍCULA 225.732 | 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

Selo digital [111468321FX000521709WC219]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

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

Av.4, em 13 de outubro de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante LUANA LORRAINE APARECIDA MENDONÇA BAIA, 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$134.264,38. Guia de ITBI nº 17382912670. (Protocolo nº 670.407 de 08/05/2026).
Selo digital [111468331BO001948258TD265]
Assina digitalmente o Escrevente Carlos Eduardo de Oliveira em 13/10/2026 às 12:45:09. SP

Protocolo: 670407 - Livro: 225732 - Pág.: 3 de 4

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº670407, que o imóvel matriculado sob o nº225732, 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.

1114683C3ER001948259OT26I

Sorocaba : 13 de outubro 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).