Valide aqui
este documento

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 55855/00, setor 6198 - **CEP**:13273-220.

APARTAMENTO nº "**41**" (QUARENTA E UM), localizado no 4º pavimento Tipo V05 do **BLOCO** "**11**", do condomínio exclusivamente residencial denominado "**RESIDENCIAL QUERO-QUERO**", em construção, que ficará localizado à Rua Julia Lovisaro Vicentini (NONA), nº 1.057, nesta cidade e Comarca de Valinhos, composto por sala, circulação, cozinha/área de serviço, banheiro e dois dormitórios, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta para veículos, localizada no estacionamento de uso comum. O apartamento possuirá, as seguintes confrontações, considerando o observador dentro do apartamento, olhando para a sua porta de entrada: confronta pela frente com "hall" e com a área livre de uso comum do condomínio, aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio, abrigo de gás e cx. med. para 05 hidr. no pavimento térreo e somente com área livre de uso comum do condomínio nos pavimentos tipo; do lado direito com os apartamentos de final "2"; e, do lado esquerdo com área livre de uso comum do condomínio, possuindo as seguintes áreas: construída privativa 43,500m², construída de uso comum de 5,123m², e construída total de 48,623m², correspondendo a fração ideal de 0,3205% ou 71,2245868m² no todo do terreno onde será implantado o referido condomínio, designado por LOTE "10A3", com a área de 22.222,96m², situado na quadra "A", do loteamento residencial denominado "VALE FORMOSO", Bairro Espírito Santo, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos - SP, descrito e caracterizado na matrícula nº 25.814, deste cartório.

PROPRIETÁRIA: HM 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na cidade de Barretos - SP, à Rua "16", nº. 1.027, Centro, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 09.416.441/0001-43. (Título Aquisitivo: R.2/25.814, de 26/06/2017. Vide Av.3/25.814, de 05/07/2017. Incorporação de Condomínio: R.4/25.814, datado de 05/07/2017. Vide prenotação nº. 55.604, datada de 31/05/2017, deste cartório). Valinhos, 23 de janeiro de 2018. (CEA). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/ 34938: **a**) Sobre o imóvel onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL QUERO-QUERO", incidem **restrições de ordem urbanísticas**, impostas pelos loteadores, na conformidade da Av.3/24.873, datada de 26/11/2014, deste cartório, noticiada na Av.1/25.814, datada de 26/11/2014, deste cartório; e **b**) o condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL QUERO-QUERO", objeto do R.4/25.814, datado de 05/07/2017, deste cartório, **foi submetido ao REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04 e, ainda, na conformidade do item 223.2, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, de acordo com a Av.5/25.814, datada de 14 de julho de 2017, deste cartório. Valinhos, 23 de janeiro de 2018. (CEA). A substituta do Oficial: _____ (Adriana de Fátima Barichello).

R.2/ 34938: A proprietária, HM 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 8.7877.0209637-0 (na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, Sistema Financeiro da Habitação - SFH/Origem dos Recursos: FGTS), datado de 08 de dezembro de 2017, passado nesta cidade, prenotado em 12/01/2018, sob nº 59.079, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 0,3205% ou 71,2245868m² no todo do terreno onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJWWB-26FKS-NPUUW-2WDFS
MATRÍCULA nº. 25.814 / APTO nº. "41" – BLOCO "11"

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 34938 | ficha 1 verso

"RESIDENCIAL QUERO-QUERO", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento nº "41", localizado no 4º pavimento - Tipo V05 - do Bloco "11", com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta para veículos, localizada no estacionamento de uso comum, a título de VENDA E COMPRA, a **ANA CLAUDIA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, portadora da carteira de identidade RG nº 323715916 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 394.319.468-07, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Arquiteto Clayton Alves Correa, nº 1.620, Vale Verde, pelo preço de R $131.005,00 (incluído o valor de R$12.179,03 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R$8.746,32 pagos diretamente pela compradora à vendedora; R$16.219,00 com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS na forma de desconto; R$7.110,99 correspondente ao valor debitado da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS da compradora; e R$98.928,69, com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 23 de janeiro de 2018. (CEA). A substituta do Oficial: _____ (Adriana de Fátima Barichello).

R.3/ 34938 : Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 8.7877.0209637-0 (na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, Sistema Financeiro da Habitação - SFH/Origem dos Recursos: FGTS), datado de 08 de dezembro de 2017, passado nesta cidade, prenotado em 12/01/2018, sob nº 59.079, a proprietária, ANA CLAUDIA TEIXEIRA, solteira, maior, já qualificada, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 0,3205% ou 71,2245868m² no todo do terreno onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL QUERO-QUERO", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento nº "41", localizado no 4º pavimento - Tipo V05 - do Bloco "11", com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta para veículos, localizada no estacionamento de uso comum, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, transferência esta feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei Federal 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R$98.928,69, que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, com vencimento do 1º encargo mensal em 08/01/2018, à taxa de juros anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado nos termos do item "9" e seus subitens do contrato, ficando a posse direta da aludida fração ideal com a fiduciante - ANA CLAUDIA TEIXEIRA, solteira, maior, já qualificada, e a posse indireta com a fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 23 de janeiro de 2018. (CEA). A substituta do Oficial: _____ (Adriana de Fátima Barichello).

SELO DIGITAL nº 1236873E1000000003546219M (Av.4/34.938)

Av.4/34.938: Tendo sido averbada a construção e conclusão do condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL QUERO-QUERO", localizado à Rua Julia Lovisaro Vicentini (NONA), nº "1.057" (hum mil e cinquenta e sete), Lote "10A3", da quadra "A", do loteamento residencial denominado "Vale Formoso", Bairro Espírito Santo, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, nos termos do instrumento de concessão de "habite-se" nº 348/2019 datado de 08 de agosto de 2019, expedido pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), bem como averbada a apresentação da

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJWWB-26FKS-NPUUW-2WDFS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0034938-67

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VALINHOS
Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL-TITULAR

Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (CND) nº 002292019-88888304 (CEI: 51.239.88304/72), emitida em 11 de setembro de 2019 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, na conformidade da Av.276 e da Av.277, respectivamente, desta data, da matrícula 25.814, deste Registro Imobiliário, e, tendo sido registrada a INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO do referido condomínio, na conformidade do R.278, desta data, da mesma matrícula nº 25.814, faço constar que, o imóvel objeto desta ficha complementar teve sua construção concluída, passado a constituir uma unidade autônoma já construída, a qual manteve sua identificação, descrição e composição iniciais inalteradas, e, para a qual, foi aberta nesta data, a **MATRÍCULA nº 34.938**. Os documentos que deram origem à presente averbação foram prenotados neste Registro Imobiliário em 20/09/2019 sob nº 69.341. Valinhos, 03 de outubro de 2019. (CEA). O Substituto do Oficial: _____ (Carlos Eduardo Alves).

SELO DIGITAL nº 12368732100000000003576619W (R.5/34.938)
R.5/34.938: De acordo com o requerimento constante de instrumento particular, passado nesta cidade, datado de 16 de setembro de 2019, prenotado neste Registro Imobiliário em 20/09/2019 sob nº 69.341, e, na conformidade do R.278, desta data, da matrícula 25.814, deste Registro Imobiliário, pelo presente registro, o imóvel objeto desta matrícula, constituído por unidade autônoma já construída, identificada, descrita e caracterizada, **foi atribuída** aos proprietários, já qualificados no R.2 e no R.3, ambos desta matrícula, pelo valor de R $118.825,97. Valinhos, 03 de outubro de 2019. (CEA). O Substituto do Oficial: _____ (Carlos Eduardo Alves).

Prenotação nº 118.702, de 16/04/2026.
Av.6: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/FL - CN), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 18/09/2026, assinado eletronicamente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, representante da credora fiduciária, acompanhado de demais documentos, faço constar que, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula FICA CONSOLIDADA, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, em favor da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.3 desta matrícula, por parte da devedora fiduciante, tendo sido efetuadas as publicações por editais publicados em 08/07/2026, 09/07/2026 e 10/07/2026, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, datada de 03/08/2026, por esta serventia, tendo decorrido o prazo previsto no artigo 26-A, §1º da referida Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R $142.613,58. Valinhos, 28 de setembro de 2026. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368733100000000451156268.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJWWB-26FKS-NPUUW-2WDFS

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O **MUNICÍPIO DE VALINHOS** passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de abril de 2006, tendo pertencido anteriormente à circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. **CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx, ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO FINALMENTE**, que o imóvel objeto desta matricula tem sua situação com referência alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais reipersecutórias, integralmente noticiados nesta cópia e retrata a sua situação jurídica, até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Para os fins do item 60, letra "c", do Capitulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1°, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 28 de setembro de 2026.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial...:	**R$**	**45,88**
Ao Estado....:	**R$**	**13,04**
Ao IPESP.....:	**R$**	**8,92**
Ao Reg. Civil:	**R$**	**2,41**
Ao Trib. Just:	**R$**	**3,15**
Ao Município.:	**R$**	**2,41**
Ao Min.Púb...:	**R$**	**2,20**
Total.....:	**R$**	**78,01**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 118702

Controle: 462907

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:

1236873C3000000045115726M

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJWWB-26FKS-NPUUW-2WDFS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar