

M.217.606/A.402 B.01

MATRÍCULA

235.580

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 29 de abril de 2021.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento do Bloco 01, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL SOLAR DO VALE", em construção, com uma área privativa construída de 40,5550 metros quadrados, uma área comum construída de 5,5965 metros quadrados, uma área total construída de 46,1515 metros quadrados, que somada com a área comum descoberta de divisão não proporcional de 12,0000 metros quadrados (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 38,1630 metros quadrados, perfaz a área total de 96,3145 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006669009. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e livre, destinada ao estacionamento de veículo do tipo passeio, tamanho pequeno ou médio, determinada e identificada como vaga nº 14, localizada no térreo (1º pavimento), no estacionamento do condomínio.

CADASTRO: 36.63.80.0083.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: SOLAR DO VALE INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 32.837.113/0001-32 e na JUCESP sob o NIRE 35231435559, com sede nesta cidade, na Rua Seraphim Banietti, nº 870, Bairro Caguassu.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/217.606, de 03/01/2020; e R.2/217.606, de 09/03/2020 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 536.050 de 19/04/2021).

Selo digital [111468311SU000495178LN211]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Av. 1, em 29 de abril de 2021.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.3 da Matrícula nº 217.606 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 09/03/2020, a incorporação do condomínio denominado "Residencial Solar do Vale" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora SOLAR DO VALE INCORPORAÇÕES SPE LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, em 04 de fevereiro de 2020, nos termos do artigo 31-A e seguintes, da Lei n. 4.591/64, introduzidos pela Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 536.050 de 19/04/2021).

Selo digital [111468331WO000495179VB218]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

R. 2, em 29 de abril de 2021.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 09 de abril de 2021, SOLAR DO VALE INCORPORAÇÕES SPE LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar a RAMON RIBEIRO PEDROSO**

(CONTINUA NO VERSO)

M.217.606/A.402 B.01

MATRÍCULA

235.580

FICHA

1

VERSO

NETO, RG nº 50.842.460-4-SP, CPF nº 409.971.488-88, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, residente e domiciliado na cidade de Itu-SP, na Rua Euclides de Marins Dias, nº 156, Vila Gardiman, pelo valor de R\$12.671,10. Valor Venal proporcional R\$1.018,12. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$146.400,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$20.311,00. Guia de ITBI nº 03538092176. (Protocolo nº 536.050 de 19/04/2021).

Selo digital [111468321HX000495180CY21L]

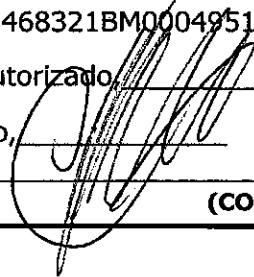
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 3, em 29 de abril de 2021.

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**, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$103.256,13, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 10/05/2021, com taxa de juros efetiva de 5,6407% 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 corridos, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado em R\$145.600,00. Compareceram ao ato, como intervenientes, SOLAR DO VALE INCORPORAÇÕES SPE LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, na qualidade de incorporadora, fiadora e entidade organizadora; e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ 08.343.492/0001-20 e na JUCEMG sob o NIRE 31300023907, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, na qualidade de construtora e fiadora. (Protocolo nº 536.050 de 19/04/2021).

Selo digital [111468321BM000495181JM21N]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA
235.580

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

Av. 4, em 17 de agosto de 2022.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada apartamento nº 402 do Bloco 01, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL SOLAR DO VALE", que recebeu o nº 50 da Rua José Carlos de Freitas, no Bairro do Caguassu, conforme Av.148 da Matrícula nº 217.606, 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.149 da mesma Matrícula nº 217.606 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 235.580 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 568.954 de 10/08/2022).

Selo digital [111468321YE001234531YA222]

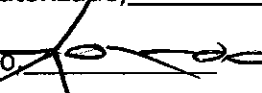
O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). LM

Av. 5, em 17 de agosto de 2022.

Fica **CANCELADO** o transporte objeto da averbação nº Av.1, desta matrícula, em virtude da extinção do patrimônio de afetação, nos termos do inciso I, do Art. 31-E, da Lei 4.591/64, a requerimento da proprietária SOLAR DO VALE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, datado de 24 de junho de 2022. (Protocolo nº 568.954 de 10/08/2022).

Selo digital [111468321NE001234533ON221]

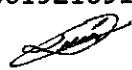
O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). LM

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

Av.6, em 21 de agosto de 2026.

A requerimento datado de 24 de novembro de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.63.80.0083.01.014, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 657.172 de 24/11/2025).

Selo digital [111468331IQ001921091EC26U]

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

Av.7, em 21 de agosto 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 o devedor

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
235.580	2
	VERSO

fiduciante RAMON RIBEIRO PEDROSO NETO, 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\$155.861,42. Guia de ITBI nº 16879612602. (Protocolo nº 657.172 de 24/11/2025). Selo digital [111468331FQ001921092MJ26C]

O Escrevente Autorizado,



(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº657172, que o imóvel matriculado sob o nº235580, 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.

1114683C3DD001921093NU26K

Sorocaba : 21 de agosto 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).