



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0032418-61

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula
32418

ficha
1

14 MAI 2018

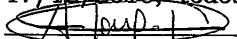
Valinhos


Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-1

Antonio Iلسon da Silva Mota
Oficial Titular

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 54436/00, setor 5696 - **CEP:**13275-616

APARTAMENTO nº "03" (TRÊS), Modelo 2, localizado no térreo do **BLOCO "C" - SICÍLIA**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA**", em construção, subordinado ao nº 570 pela Rua Vitório Baron, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por sala de jantar e estar, varanda, dois (02) dormitórios, banheiro social, shaft, cozinha, e área de serviço, com o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), cujo bloco se situar-se-á de quem da Rua Vitório Baron olha para o empreendimento, está localizado do lado direito, e, o referido apartamento, na parte dos fundos do edifício, confrontando nos fundos com a área de circulação de pedestres e área de estacionamento de veículos, à esquerda com a caixa de escadas de acesso aos pavimentos, à direita com o apartamento de final 4, e à frente com a área de circulação, com o apartamento 6 e com o hall de entrada do apartamento de final 4, com as seguintes áreas: área útil privativa de 47,950000m², área comum de 37,315893m², área total de 85,265893m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 43,941702m² ou 0,242054% no todo do terreno onde será implantado o condomínio, designado por Quinhão 05 (remanescente), Sítio Pinheiro ou Pinheiro de Baixo, Bairro Ortizes, com a área de 18.153,64m², perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula 3.888 deste cartório.

PROPRIETÁRIA: **RESIDENCIAL VERONA SPE LTDA**, com sede nesta cidade, à Rua João Bissoto Filho, nº 1.181, loteamento Sítio Pinheiro, Bairro Ortizes, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 17.249.919/0001-16. (Título Aquisitivo: R.18/3.888, datado de 24 de maio de 2013. **Incorporação de Condomínio:** R.22/3.888, datado de 28/07/2015; vide Av.23/3.888, datada de 17/12/2015, todos deste cartório). Valinhos, 19 de setembro de 2017. (MAM). O Oficial:  (Antonio Iلسon da Silva Mota).

Av.1/ 32418 : Sobre o imóvel designado por Quinhão 05 - remanescente, com a área de 18.153,64m², objeto da matrícula nº 3.888 deste cartório, onde será construído o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA**, incide **SERVIDÃO** administrativa perpétua de viela sanitária, instituída a favor da **MUNICIPALIDADE DE VALINHOS**, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, constituída de quatro trechos, a saber: **trecho 1** com a largura de 3,00m, o comprimento de 31,10m e a área de 93,30m², situada em trecho no fundo do imóvel; **trecho 2** com a largura de 3,00m, o comprimento médio de 42,00m e área de 126,00m², situado em trecho do lado esquerdo do imóvel; **trecho 3** com a largura de 3,00m, o comprimento médio de 20,00m e área de 60,00m², formando um ângulo de 179° com o trecho 2; e **trecho 4** com largura de 3,00m, o comprimento médio de 10,50m e a área de 31,50m², formando um ângulo de 119°, com o trecho 3; **incidindo, ainda, sobre o referido imóvel APP (Área de Preservação Permanente)** do Ribeirão Bom Jardim, com 30,00m de largura, sendo que o referido Quinhão é cortado pela linha de tubulação da adutora Municipal, tudo conforme Av.1/3.888, de 18 de julho de 2007 e Av.21/3.888, de 03 de outubro de 2014, ambas deste cartório. Valinhos, 19 de setembro de 2017. (MAM). O Substituto do Oficial:  (Marco Aurélio Marini).

Av.2/ 32418 : Na conformidade da Av.197, datada de 14 de outubro de 2016, da matrícula nº 3.888, deste cartório, faço constar que, em virtude da apresentação de declaração firmada pela incorporadora, **RESIDENCIAL VERONA SPE LTDA**, já qualificada,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYNDN-7SRWE-UDTX8-JUEEDN>



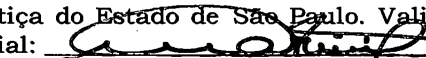
Valide aqui este documento


Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0032418-61.

matrícula 32418

ficha 1

verso

constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 12 de setembro de 2016 (Vide Prenotação nº 51.972, datada de 13/09/2016, deste cartório), o condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA", ao qual pertence a futura unidade autônoma objeto da presente ficha complementar, foi submetido ao REGIME DA AFETAÇÃO, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, bem como no item 223.2, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Valinhos, 19 de setembro de 2017. (MAM). O Substituto do Oficial:  (Marco Aurélio Marini).

R.3/ 32418 : A proprietária, RESIDENCIAL VERONA SPE LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 155553887427 (na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), e respectiva planilha, ambos passados nesta cidade, datados de 11 de agosto de 2017, prenotados em 22/08/2017, sob nº 56.843, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 43,941702m² ou 0,242054% no todo do terreno onde se localizará o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento "03", Modelo 2, localizado no térreo do BLOCO "C" - SICÍLIA, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), a título de VENDA E COMPRA, a LUANA TEIXEIRA RODRIGUES, brasileira, divorciada, gerente, portadora da carteira de identidade RG. nº 35.596.143-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 224.288.538-30, residente e domiciliada na cidade de Campinas - SP, à Rua Dr. Edgard Pereira de Sou, nº 199, FD, Pq. Valença I, pelo preço de R \$190.000,00 (incluído o valor de R\$5.124,29 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R\$11.781,10 pagos diretamente pela compradora à vendedora; R\$26.218,90 correspondentes ao valor debitado da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS da compradora; e R \$152.000,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal Valinhos, 19 de setembro de 2017. (MAM). O Substituto do Oficial:  (Marco Aurélio Marini).

R.4/ 32418 : Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 155553887427 (na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), e respectiva planilha, ambos passados nesta cidade, datados de 11 de agosto de 2017, prenotados em 22/08/2017, sob nº 56.843, a proprietária, LUANA TEIXEIRA RODRIGUES, divorciada, já qualificada, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 43,941702m² ou 0,242054% no todo do terreno onde se localizará o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento "03", Modelo 2, localizado no térreo do BLOCO "C" - SICÍLIA, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, transferência essa feita a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos do artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$152.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 420 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 11 de setembro de 2017, com as taxas de juros anual balcão nominal de 10,4815%

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYNDN-7SRWE-UDTX8-UJEEEDN>



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0032418-61

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS


matricula
32418

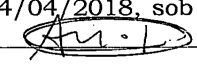
ficha
2

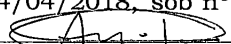
Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Antonio Iلسon da Silva Mota
Oficial Titular

(reduzida de 10,2541%) e balcão efetiva de 11,0001% (reduzida de 10,7500%), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, na conformidade do item "7" e seus parágrafos do contrato, ficando a posse direta da aludida fração ideal, objeto desta ficha complementar, com a fiduciante, LUANA TEIXEIRA RODRIGUES, divorciada, 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 todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 19 de setembro de 2017. (MAM). O Substituto do Oficial:  (Marco Aurélio Marini).

Av.5/32.418: Tendo sido averbada a construção referente à conclusão do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA", localizado à Rua João Bissoto Filho, nº 1.181 (Blocos A - Livorno e B - Monza), e Rua Vitório Baron, nº 570 (Bloco C - Sicília), Bairro Ortizes, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, e de acordo com o instrumento de "habite-se" nº 101/2018, datado de 14 de março de 2018, expedido pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), e averbada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos - CND, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, na conformidade da Av.389 e da Av.390, respectivamente, da matrícula 3.888, desta serventia, e, tendo sido registrada a INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO, de acordo com o R.391 da mesma matrícula, faço constar que: **a)** a presente ficha complementar passa a constituir a MATRÍCULA nº 32.418, referindo-se ao APARTAMENTO nº "03", totalmente construído, localizado no pavimento térreo do BLOCO C - SICÍLIA, com o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONA", localizado à Rua João Bissoto Filho, nº 1.181 (Blocos A - Livorno e B - Monza), e Rua Vitório Baron, nº 570 (Bloco C - Sicília), Bairro Ortizes, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos; e **b)** o referido apartamento foi objeto de instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, conforme R.3 e R.4, respectivamente, desta matrícula. Os documentos foram prenotados em 04/04/2018, sob nº 60.701, deste cartório. Valinhos, 14 de maio de 2018. (MAM). O Oficial:  (Antonio Iلسon da Silva Mota).

R.6/32.418: Por instrumento particular de Instituição, Especificação e Atribuição de Unidades Autônomas de Condomínio passado nesta cidade, datado de 03 de abril de 2018, e na conformidade do R.391, da matrícula 3.888, desta serventia, a unidade autônoma objeto desta matrícula, pelo presente registro, **foi atribuída** aos proprietários qualificados nos R.3 e R.4 desta matrícula, pelo valor de R\$190.000,00. Os documentos foram prenotados em 04/04/2018, sob nº 60.701, deste cartório. Valinhos, 14 de maio de 2018. (MAM). O Oficial:  (Antonio Iلسon da Silva Mota).

Prenotação nº 111.293, de 22/05/2025.

Av.7: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/FL), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 24/12/2025, assinado digitalmente 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.4 desta matrícula, por parte da devedora fiduciante, tendo sido efetuadas as publicações por editais publicados em 03/11/2025, 04/11/2025 e 05/11/2025, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYNDN-7SRWE-UDTX8-JEEDN>

MATRÍCULA nº. 3.888 / APTO nº. "03" - BLOCO "C"



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0032418-61

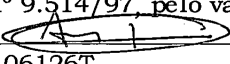
matricula

32.418

ficha

2

verso

purgação da mora datada de 27/11/2025, 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\$201.140,20. Valinhos, 15 de janeiro de 2026. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687331000000040106126T.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYNDN-7SRWE-UDTX8-JUEEDN>

✓



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYNDN-7SRWE-UDTX8-JEEDN>

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://registadores.onr.org.br/validacao.aspx>, 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 matrícula tem sua situação com referências alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais e persecutórias, 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 Capítulo 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. 1º, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 15 de janeiro 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: 111293

Controle:



Página: 0005/0005



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236873C30000000401062267



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYNDN-7SRWE-UDTX8-UJEEEDN>

Em Branco

Em Branco

Em Branco