

M.158.557/A.32 B.05

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

MATRÍCULA

FICHA

231.851

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 17 de agosto de 2015.

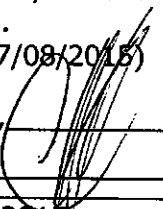
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Bloco 05, do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", em construção, com a área privativa construída de 53,0600 metros quadrados, área comum de 9,0774 metros quadrados, perfazendo a área total de 62,1374 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00505 no terreno onde está construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga simples de garagem descoberta, para a guarda e estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio, localizado no térreo, designado por vaga nº 44.

CADASTRO: 34.22.02.0419.01.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 127, sala 07, Jardim Panorama, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 18.286.160/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/158.557 de 04/09/2013 e R.3/128.557 de 08/11/2013 - (Incorporação Imobiliária).

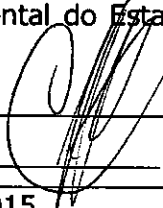
(Protocolo nº 422.005 de 07/08/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). AS

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 17 de agosto de 2015.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 158.557, deste Registro Imobiliário, feita em 13 de agosto de 2014, consta que parte da área comum de terreno do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", consistente numa área de 2.373,21 metros quadrados do referido imóvel, foi declarada "**ÁREA VERDE**", conforme Parecer Técnico nº 06100893, datado de 25 de julho de 2014, junto ao Processo nº 06/00125/14, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente, CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 401.313 de 04/08/2014).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). AS

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 17 de agosto de 2015.

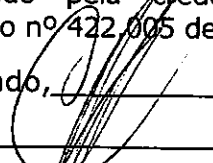
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, assinado em 22 de julho de 2015, RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade**

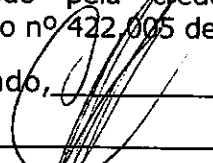
(CONTINUA NO VERSO)

M.158.557/A.32 B.05

MATRICULA	FICHA
231.851	1
	VERSO

autônoma residencial objeto desta ficha complementar, a ANGELA CRISTINA CABRAL ARANDA, RG nº 20.380.278-0-SP, CPF nº 362.943.288-37, brasileira, técnica de contabilidade, e seu marido FÁBIO RAFAEL DA SILVA, RG nº 45.273.003-X-SP, CPF nº 351.807.408-35, brasileiro, vendedor, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo – SP, na Rua João Gaspar, nº 888, Jardim São Luis; pelo valor de R\$29.659,68. Valor Venal Proporcional R\$4.488,70. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$145.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$21.750,00; Financiamento concedido pela credora - R\$123.250,00. Guia de ITBI nº 00947891501. (Protocolo nº 422.005 de 07/08/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). AS

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 17 de agosto de 2015.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, assinado em 22 de julho de 2015, ANGELA CRISTINA CABRAL ARANDA e seu marido FÁBIO RAFAEL DA SILVA, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$123.250,00, **alienaram 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, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos total em meses: de construção 24, de amortização 360; Taxa anual de juros (%): nominal 8,5101, efetiva 8,8500; Vencimento do primeiro encargo mensal: de acordo com a cláusula terceira; Época de reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula oitava; encargos financeiros no período de construção/ carência: de acordo com a cláusula terceira; Encargo inicial total: R\$1.272,16. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciários. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$145.000,00. Comparecem como intervenientes, JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.325.232/0001-04, com sede nesta cidade, na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 127, Jardim Panorama, na qualidade de construtora e fiadora, e RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO

(CONTINUA NA FICHA 2)

Protocolo: 661649 - Livro: 231851 - Pág.: 2 de 5

M.158.557/A.32 B.05

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

MATRÍCULA

FICHA

231.851

2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 422.005 de 07/08/2015).

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

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 22 de dezembro de 2021.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade residencial autônoma objeto desta ficha complementar, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", que recebeu o nº 325 da Rua Professor Nicácio Pires de Miranda, conforme averbação Av.164 da Matrícula nº 158.557 de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme registro R.165 da Matrícula nº 158.557 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 231.851 de ordem, deste Registro Imobiliário (Protocolo nº 551.604 de 24/11/2021).

Selo digital [111468321JC001134903EC218]

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

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

Av.5, em 27 de julho de 2026.

A requerimento datado de 19 de janeiro de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 34.22.02.0419.05.016, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 661.649 de 19/01/2026).

Selo digital [111468331GS001905823PH26Z]

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

Av.6, em 27 de julho 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 Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que os devedores fiduciários ANGELA CRISTINA CABRAL ARANDA e seu cônjuge FÁBIO RAFAEL DA SILVA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenham

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
231.851	2
	VERSO

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\$160.847,00. Guia de ITBI nº 16458422637. (Protocolo nº 661.649 de 19/01/2026).
Selo digital [111468331AE001905824FN26K]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº661649, que o imóvel matriculado sob o nº231851, 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.

1114683C3XQ001905825GY260

Sorocaba : 27 de julho 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).