

M.148.853/A.102

MATRÍCULA

245.208

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 09 de novembro de 2022.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 102, localizada no 10º pavimento, integrante do condomínio denominado "MIRANTE IPANEMA RESIDENCIAL", em construção, com a área privativa construída de 95,710 metros quadrados, a área comum construída de 22,605 metros quadrados, totalizando a área construída de 118,315 metros quadrados que somada a área de 10,350 metros quadrados (vaga de garagem descoberta) perfaz a área total de 128,665 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,01956 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem em local descoberto, destinada ao estacionamento de veículo de médio porte, determinada e identificada como vaga nº 102, localizada no pavimento térreo no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 35.21.68.0001.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: ESC EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.306.040/0001-08 e na JUCESP sob o NIRE 35225195339, com sede na cidade de Votorantim-SP, na Avenida Gisele Constantino, nº 1850, 13º andar, sala 1317, Edifício Iguatemi Business, Parque Bela Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.11/148.853, de 26/04/2021; R.13/148.853, de 13/12/2021 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 573.312 de 17/10/2022).

Selo digital [111468311VE001269070WE221]

O Escrevente Autorizado, _____ (Lucas São Leandro).

Av. 1, em 09 de novembro de 2022.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.14 da Matrícula nº 148.853 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 13 de dezembro de 2021, a incorporação do condomínio denominado "Mirante Ipanema Residencial" foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação**, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora ESC EMPREENDIMENTOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha complementar, em 23 de setembro de 2021, 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 573.312 de 17/10/2022).

Selo digital [111468331RF001269071DG22H]

O Escrevente Autorizado, _____ (Lucas São Leandro).

R. 2, em 09 de novembro de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 28 de setembro de 2022, ESC EMPREENDIMENTOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma**

(CONTINUA NO VERSO)

M.148.853/A.102

MATRÍCULA
245.208

FICHA
1
VERSO

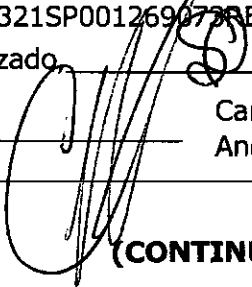
residencial objeto desta ficha complementar a WILSON MIRANDA JUNIOR, RG nº 46.202.247-X-SP, CPF nº 392.527.308-50, brasileiro, encarregado de produção, e a sua mulher JUSSARA GABRIELE DE FRANÇA FERRAZ MIRANDA, RG nº 46.847.617-9-SP, CPF nº 399.755.048-41, brasileira, servidora pública municipal, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Altinópolis, nº 510, Vila Nova Sorocaba, pelo valor de R\$11.332,74. Valor venal proporcional R\$9.291,79. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$362.639,98. Guia de ITBI nº 1554988/22-25. (Protocolo nº 573.312 de 17/10/2022). Selo digital [1114683216Q001269072DR22E]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro).

R. 3, em 09 de novembro de 2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciantes, **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, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do financiamento do valor de R\$293.303,89, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 01/11/2022, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 8,9900% 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 neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciantes. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$370.040,80. Compareceu ao ato, como interveniente, ESC EMPREENDIMENTOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, na qualidade de construtora, fiadora, incorporadora e entidade organizadora. (Protocolo nº 573.312 de 17/10/2022).

Selo digital [111468321SP001269072RE22T]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro).

Oficial/Substituto,

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

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 245.208	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 22 de agosto de 2023.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 245.208 de ordem, deste Registro Imobiliário, em atendimento ao disposto no Provimento nº 143, de 25/04/2023, da E. Corregedoria Nacional de Justiça. (Protocolo nº 591.422 de 01/08/2023).

Selo digital [111468331QP001390835TJ232]

O Escrevente Autorizado,

(Lucas São Leandro). AP

Oficial/Substituto,

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

Av.5, em 09 de abril de 2025.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma objeto desta matrícula, integrante do condomínio denominado "Mirante Ipanema Residencial", que recebeu o nº 640 da Rua Seraphim Banietti, situado no Bairro do Caguassu, lugar nominado Sítio Cruz de Ferro, nesta cidade, conforme Av.113 da Matrícula nº 148.853, 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 o R.114 da mesma Matrícula nº 148.853 de ordem. (Protocolo nº 636.294 de 14/03/2025).

Selo digital [111468321DX001673289QR253]

O Escrevente Autorizado,

(Lucas São Leandro). AP

Av.6, em 09 de abril de 2025.

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 35.21.68.0001.01.092, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 636.294 de 14/03/2025).

Selo digital [111468331ED001673290JD250]

O Escrevente Autorizado,

(Lucas São Leandro). AP

Av.7, em 08 de julho 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 os devedores fiduciários WILSON MIRANDA JÚNIOR e seu cônjuge JUSSARA GABRIELE

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
245.208FICHA
2
VERSO

DE FRANÇA FERRAZ MIRANDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenham 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\$390.995,56. Guia de ITBI nº 16395422619. (Protocolo nº 657.503 de 25/11/2025).
Selo digital [111468331BQ001896555EK26W]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº657503, que o imóvel matriculado sob o nº245208, 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.

1114683C3IC001896556VW263

Sorocaba : 8 de julho 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).