

M.160.593/A.24 B.03

MATRÍCULA

177.373

FOLHA

1

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

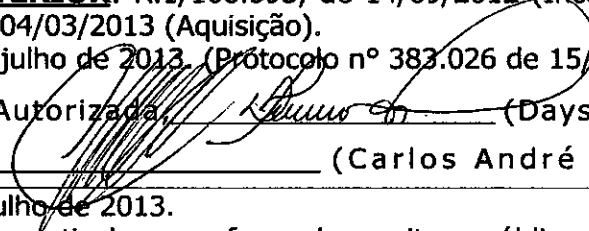
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento 24, localizado no 2º andar ou 1º pavimento, do Bloco 03, em construção, integrante do conjunto denominado "RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA", com a área privativa construída de 47,2800 metros quadrados, área comum construída de 5,2066 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 52,4866 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,7012% ou 0,007012 no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe, ainda, uma área comum de padrão diferente com 10,350 metros quadrados, destinada a guarda e estacionamento de 01 (um) veículo de passeio de porte médio, em local determinado como vaga 117 (descoberta).

CADASTRO: 55.41.10.0360.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 14.766.221/0001-80, com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Eugênio Salerno, nº 514, conj. 22, Vila Casa Nova.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/160.593, de 14/09/2012 (Incorporação Imobiliária), e R.2/160.593, de 04/03/2013 (Aquisição).

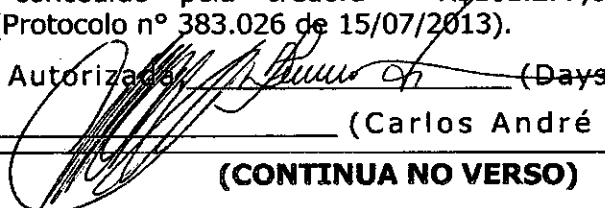
Sorocaba, 23 de julho de 2013. (Protocolo nº 383.026 de 15/07/2013).

A Escrevente Autorizada,  (Dayse Alves Ferreira). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 23 de julho de 2013.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 08 de julho de 2013, RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 24, Bloco 03, do condomínio denominado "RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA"**, a TALITA FERNANDA ZOCCA MARTINS, RG nº 35.466.507-8-SP, CPF nº 330.603.778-80, brasileira, professora, e seu marido JULIANO MARTINS CEZÁRIO, RG nº 42.612.494-7-SP, CPF nº 342.708.838-39, brasileiro, líder de expedição, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professor Ruy Telles Miranda, nº 450; pelo valor de R\$16.660,51. Valor Venal proporcional R\$5.834,49. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$120.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$7.052,55; utilização de saldo da conta vinculada do FGTS - R\$11.669,57; Financiamento concedido pela credora - R\$101.277,88. Guia de ITBI nº 00033781362. (Protocolo nº 383.026 de 15/07/2013).

A Escrevente Autorizada,  (Dayse Alves Ferreira). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

M.160.593/A.24 B.03

MATRÍCULA

177.373

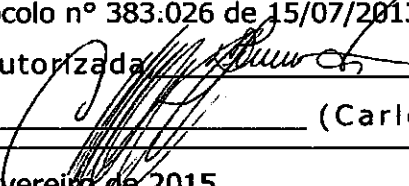
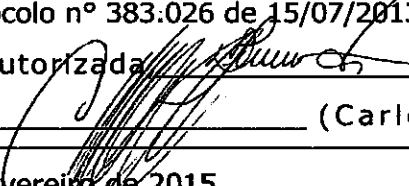
FOLHA

1

VERSO

R. 2, em 23 de julho de 2013.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 08 de julho de 2013, TALITA FERNANDA ZOCCA MARTINS e seu marido JULIANO MARTINS CEZÁRIO, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$101.277,88, **alienaram fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 24, Bloco 03, do condomínio denominado "RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA"**, 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. 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 em meses: de construção: 25, de amortização: 300, taxa anual de juros: de acordo com a cláusula quinta e seus parágrafos do instrumento; vencimento do encargo mensal: de acordo com a cláusula sétima; época de reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima segunda; encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com a cláusula sétima; encargo inicial total: R\$943,02. Consta do contrato o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, 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 9.514, foi indicado o valor de R\$120.000,00. **INTERVENIENTES:** MAGNUM COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 43.415.116/0001-02, com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Eugênio Salerno, nº 514, Vila Casa Nova, na qualidade de construtora; e RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora e fiadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 383.026 de 15/07/2013).

A Escrevente Autorizada,  (Dayse Alves Ferreira). JV
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 06 de fevereiro de 2015.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 24, do Bloco 03, integrante do conjunto denominado "RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA", que recebeu o nº 20, da Rua Cananéia, conforme Av.142, da Matrícula nº 160.593 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 R.143, da Matrícula nº

(CONTINUA NA FICHA 2)

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

MATRÍCULA

177.373

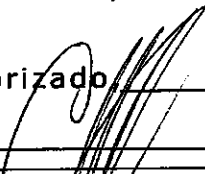
FICHA

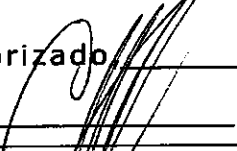
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

160.593 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 177.373 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 410.801 de 20/01/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.4, em 25 de junho de 2026.

A requerimento datado de 12 de fevereiro de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 55.41.10.0360.03.010, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 663.511 de 12/02/2026).

Selo digital [111468331EN001890174SJ26V]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.5, em 25 de junho 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 TALITA FERNANDA ZOCCA MARTINS e seu cônjuge JULIANO MARTINS CEZARIO, 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\$133.122,66. Guia de ITBI nº 16245652600. (Protocolo nº 663.511 de 12/02/2026).

Selo digital [111468331PI001890175RL268]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº663511, que o imóvel matriculado sob o nº177373, 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.

1114683C3ED001890176OM26F

Sorocaba : 25 de junho 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).