

M.158.557/A.31 B.13

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

MATRÍCULA

FICHA

231.956

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

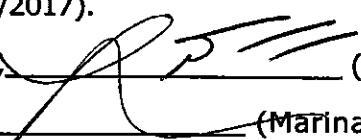
Em 21 de junho de 2017.

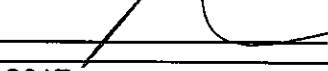
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Bloco 13, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL BOTÂNICO", em construção, com uma área privativa construída de 53,6100 metros quadrados, uma área comum de 9,1736 metros quadrados, perfazendo uma área total de 62,7836 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00510 no terreno onde será 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 passeio de pequeno ou médio porte, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio, localizada no térreo, designada por vaga nº 195.

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 sob nº 18.286.160/0001-04.

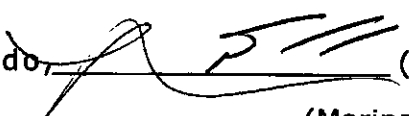
REGISTRO ANTERIOR: R.2/158.557, de 04/09/2013; e R.3/158.557, de 08/11/2013 - (Incorporação Imobiliária).
(Protocolo nº 456.805 de 12/06/2017).

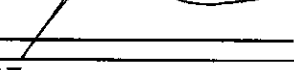
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 21 de junho de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 158.557, deste Registro Imobiliário, feita em 13 de agosto de 2014, 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,  (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

R. 2, em 21 de junho de 2017.

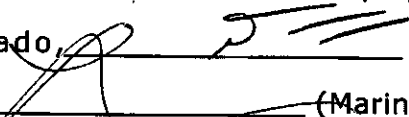
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 08 de junho de 2017,

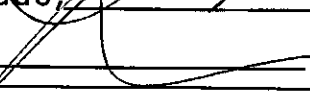
(CONTINUA NO VERSO)

M.158.557/A.31 B.13

MATRÍCULA	FICHA
231.956	1
	VERSO

RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a JÉSSICA CAMILA TOLEDO ROSA, RG nº 44.606.798-2-SP, CPF nº 378.928.598-61, brasileira, solteira, maior, cabeleireira, residente e domiciliada nesta cidade, na Alameda das Asaleas, nº 659, casa, Jardim Simus; pelo valor de R\$30.012,78. Valor Venal Proporcional R\$5.380,72. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$168.680,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$58.846,63; Desconto concedido pelo FGTS - R\$7.578,00; Financiamento concedido pela credora - R\$102.255,37. Guia de ITBI nº 02501061756. (Protocolo nº 456.805 de 12/06/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

R. 3, em 21 de junho de 2017.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 08 de junho de 2017, JÉSSICA CAMILA TOLEDO ROSA, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$102.255,37, **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, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Prazo total em meses: de construção 24, de amortização 360; Taxa anual de juros (%): nominal 5,5000, efetiva 5,6409; Encargos financeiros: de acordo com o Item 5; Encargos no período de construção: de acordo com o Item 5.1.2; Encargo inicial total no período de amortização: R\$601,30; Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/07/2017; Época de reajuste dos encargos: de acordo com o Item 5. 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 da devedora fiduciante. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$165.200,00. Comparecem como intervenientes: JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 06.325.232/0001-04, com sede nesta cidade, na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 127, sala 5, Jardim Faculdade, na

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.158.557/A.31 B.13

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

MATRÍCULA

FICHA

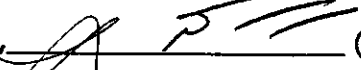
231.956

2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

qualidade de construtora e fiadora, e RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora e agente promotora empreendedora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 456.805 de 12/06/2017).

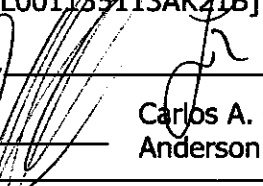
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

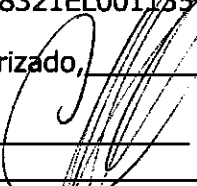
A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

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 231.956 de ordem, deste Registro Imobiliário (Protocolo nº 551.604 de 24/11/2021).

Selo digital [111468321EL001135113AK21B]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Brigano Zanetti).

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

Av.5, em 25 de junho de 2026.

A requerimento datado de 23 de março de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 34.22.02.0419.13.007, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 666.732 de 23/03/2026).

Selo digital [111468331JR001890187ST26P]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.6, 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 a devedora fiduciante

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
231.956	2
	VERSO

JÉSSICA CAMILA TOLEDO ROSA, 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\$176.840,97. Guia de ITBI nº 16393972611. (Protocolo nº 666.732 de 23/03/2026).
Selo digital [111468331VM001890188RV261]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº666732, que o imóvel matriculado sob o nº231956, 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.

1114683C3KT001890189RS260

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).