



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0035049-25
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula

35049

ficha

1

10 OUT 2019

Valinhos

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

Antonio Ilson da Silva Mota
Oficial Titular

APARTAMENTO nº “14” (CATORZE), localizado no 1º pavimento - Tipo V08 - do **BLOCO “01”**, do condomínio exclusivamente residencial denominado “**RESIDENCIAL BEM-TE-VI**”, em construção, que ficará localizado à Rua Julia Lovisaro Vicentini (NONA), nº 877, nesta cidade e Comarca de Valinhos, composto por sala, circulação, cozinha/área de serviço, banheiro e dois dormitórios, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta para veículos, localizada no estacionamento de uso comum. O apartamento possuirá as seguintes confrontações, considerando o observador dentro do apartamento, olhando para a sua porta de entrada: confronta pela frente com “hall” e com a área livre de uso comum do condomínio, aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio, abrigo de gás e cx. med. para 05 hidr. no pavimento térreo e somente com área livre de uso comum do condomínio nos pavimentos tipo; do lado esquerdo com os apartamentos de final “3”; e, do lado direito com área livre de uso comum do condomínio, possuindo as seguintes áreas: construída privativa de 52,150m², construída de uso comum de 6,678m², e construída total de 58,828m², correspondendo a fração ideal de 0,3848% ou 86,81330424m² no todo do terreno onde será implantado o referido condomínio, designado por LOTE “10A1”, com a área de 22.560,63m², situado na quadra “A”, do loteamento residencial denominado “VALE FORMOSO”, Bairro Espírito Santo, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos - SP, descrito e caracterizado na matrícula nº 25.812, deste cartório.

PROPRIETÁRIA: HM 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na cidade de Barretos - SP, à Rua “16”, nº 1.027, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.416.441/0001-43. (Título Aquisitivo: R.2/25.812, de 26/06/2017. Vide Av.3/25.812, de 04/07/2017. Incorporação de Condomínio: R.4/25.812, datado de 04/07/2017; Av.7/25.812, de 07/08/2017. Vide prenotação nº 55.602, datada de 31/05/2017, deste cartório). Valinhos, 03 de maio de 2018. (MTP). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/ 35049: a) Sobre o imóvel onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado “RESIDENCIAL BEM-TE-VI”, incidem **restrições de ordem urbanísticas**, impostas pelos loteadores, na conformidade da Av.3/24.873, datada de 26/11/2014, deste cartório, noticiada na Av.1/25.812, datada de 26/11/2014, deste cartório; b) o condomínio exclusivamente residencial denominado “RESIDENCIAL BEM-TE-VI”, objeto do R.4/25.812, datado de 04/07/2017, deste cartório, **foi submetido ao REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 223.2, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, de acordo com a Av.5/25.812, datada de 14/07/2017, deste cartório; e c) o imóvel onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado “RESIDENCIAL BEM-TE-VI”, constitui-se **PRÉDIO DOMINANTE** em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 25.813, deste cartório, referente a uma faixa de servidão, destinada a implantação e instalação de tubulações e qualquer outra obra destinada ao escoamento de esgoto, na conformidade do R.6/25.813, datado de 07/08/2017, deste cartório, de acordo com a Av.6/25.812, datada de 07/08/2017, deste cartório. Valinhos, 03 de maio de 2018. (MTP). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.2/ 35049: Sobre o imóvel designado por Lote “10A1”, localizado na quadra “A”, do loteamento residencial denominado “VALE FORMOSO”, Bairro Espírito Santo,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UA6H-85QXR-L47UH-PAP6P>

MATRÍCULA nº. 25.812 / APTO nº. “14” - BLOCO “01”

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0035049-25

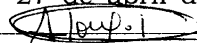
matricula

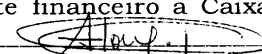
35049

ficha

1

verso

com a área de 22.560,63m², objeto da matrícula nº 25.812 deste cartório, onde será construído o condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL BEM-TE-VI", incide **SERVIDÃO** administrativa perpétua de viela sanitária, instituída a favor da **MUNICIPALIDADE DE VALINHOS**, com endereço à Rua Antonio Carlos, nº 31, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 45.787.678/0001-02, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, com as seguintes características faixa: faixa com a largura de 3,00m, o comprimento médio de 232,25m e a área de 696,77m², situada em trecho do lado direito do lote, de quem de seu interior olha para a Rua Julia Lovisaro Vicentini (Nona), com início no ponto "A", no alinhamento da Rua Julia Lovisaro Vicentini (Nona), antiga Estrada "A", segue com o rumo de 36°55'27"SE e a distância de 3,00m até encontrar o ponto "1"; daí deflete para a esquerda e segue com o rumo de 52°04'33"NE e distância de 232,67m, até encontrar o ponto "2", confrontando neste trecho com o lote "10A1", da quadra "A" - matrícula 25.812 deste Oficial de Registro de Imóveis - Residencial Bem-Te-Vi; daí, deflete para a esquerda e segue com o rumo 52°07'34"NW e distância de 3,10m, até encontrar o ponto "A7", confrontando neste trecho com o Sistema de Lazer; daí deflete para a esquerda e segue com o rumo de 52°04'33"SW e distância de 231,84m até encontrar o ponto "A", confrontando neste trecho com a Gleba "07", inicial desta descrição, tudo conforme R.250/25.812, de 27 de abril de 2018, deste cartório. Valinhos, 03 de maio de 2018. (MTP). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

R.3/ 35049 : A proprietária, HM 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 8.7877.0278085-9 (na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: FGTS), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 23 de março de 2018, prenotados em 18/04/2018, sob nº 60.975, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 0,3848% ou 86,81330424m², no todo do terreno onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL BEM-TE-VI", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento nº "14", localizado no 1º pavimento - Tipo V08 - do Bloco "01", com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta para veículos, localizada no estacionamento de uso comum, a título de VENDA E COMPRA, a **ANDERSON ELI FAGUNDES**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, portador da carteira de identidade RG. nº 41187066X SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 350.851.518-44, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Vitorio Gobatto, nº 458, pelo preço de R\$131.005,00 (incluído o valor de R\$14.838,80 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R\$12.533,18 pagos diretamente pelo comprador à vendedora; R\$4.802,82, correspondentes ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do comprador; R\$8.865,00 com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS na forma de desconto; e R\$104.804,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 03 de maio de 2018. (MTP). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

R.4/ 35049 : Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública - Contrato nº 8.7877.0278085-9 (na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09,

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

35049

ficha

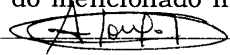
2

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0035049-25
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

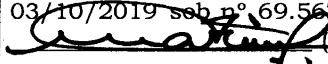
Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368.7

Antonio Ilson da Silva Mota
Oficial Titular

Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: FGTS), passado nesta cidade, e respectiva planilha, ambos datados de 23 de março de 2018, prenotados em 18/04/2018, sob nº 60.975, o proprietário, ANDERSON ELI FAGUNDES, solteiro, maior, já qualificado, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE da FRAÇÃO IDEAL de 0,3848% ou 86,81330424m², no todo do terreno onde será implantado o condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL BEM-TE-VI", em construção, a qual corresponderá ao Apartamento nº "14", localizado no 1º pavimento - Tipo V08 - do Bloco "01", com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta para veículos, localizada no estacionamento de uso comum, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede na cidade de Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, transferência esta feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei Federal 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$104.804,00, que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, com vencimento do 1º encargo mensal em 23/04/2018, à taxa de juros anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado nos termos do item "9" e seus subitens do contrato, ficando a posse direta da aludida fração ideal com o fiduciante, ANDERSON ELI FAGUNDES, solteiro, maior, já qualificado, 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 as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 03 de maio de 2018. (MTP). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

SELO DIGITAL nº 1236873E10000000036855198 (Av.5/35.049)

Av.5/35.049: Tendo sido averbada a construção e conclusão do condomínio exclusivamente residencial denominado "RESIDENCIAL BEM-TE-VI", localizado à Rua Julia Lovisaro Vicentini (NONA), nº "877" (oitocentos e setenta e sete), Lote "10A1", da quadra "A", do loteamento residencial denominado "Vale Formoso", Bairro Espírito Santo, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, nos termos do instrumento de concessão de "habite-se" nº 349/2019 datado de 08 de agosto de 2019, expedido pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), bem como averbada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (CND) nº 002102019-88888285 (CEI: 51.239.88285/74), emitida em 23 de setembro de 2019 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, na conformidade da Av.280 e da Av.281, respectivamente, desta data, da matrícula 25.812, deste Registro Imobiliário, e, tendo sido registrada a INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO do referido condomínio, na conformidade do R.282, desta data, da mesma matrícula nº 25.812, faço constar que, o imóvel objeto desta ficha complementar teve sua construção concluída, passado a constituir uma unidade autônoma já construída, a qual manteve sua identificação, descrição e composição iniciais inalteradas, e, para a qual, foi aberta nesta data, a **MATRÍCULA nº 35.049**. Os documentos que deram origem à presente averbação foram prenotados neste Registro Imobiliário em 03/10/2019 sob nº 69.567. Valinhos, 10 de outubro de 2019. (CEA). O Substituto do Oficial:  (Marco Aurélio Marini).

SELO DIGITAL nº 1236873210000000037158193 (R.6/35.049)

R.6/35.049: De acordo com o requerimento constante de instrumento particular, passado nesta cidade, datado de 30 de setembro de 2019, prenotado neste Registro Imobiliário em 03/10/2019 sob nº 69.567, e, na conformidade do R.282, desta data, da matrícula 25.812, deste Registro Imobiliário, pelo presente registro, o imóvel objeto desta matrícula, constituído

CONTINUA NO VERSO



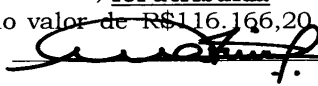
Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0035049-25

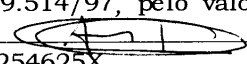
matrícula **35.049**

folha **2**

verso

por unidade autônoma já construída, identificada, descrita e caracterizada, **foi atribuída** aos proprietários, já qualificados no R.3 e no R.4 desta matrícula, pelo valor de R\$116.166,20. Valinhos, 10 de outubro de 2019. (CEA). O Substituto do Oficial: 
(Marco Aurélio Marini).

Prenotação nº 105.746, de 03/09/2024.

Av.7: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular (CESAV/RJ - CN), passado na cidade de Florianópolis/SC, datado de 01/09/2025, assinado digitalmente por Milton Fontana, gerente de centralizadora, 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 do devedor fiduciante, tendo sido efetuadas as publicações por editais publicados em 17/07/2025, 18/07/2025 e 21/07/2025, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 12/08/2025, expedidas 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 \$137.400,48. Valinhos, 15 de outubro de 2025. (VAO). O Oficial: 
(Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687331000000038254625X.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UA6H-85QXR-L47UH-PAP6P>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UA6H-85QXR-L47UH-PAP6P>

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 apresente 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://registradores.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 referência 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 outubro de 2025.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
Ao IPESP.....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município..	R\$	2,22
Ao Min. Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,80

Certidão de ato praticado protocolo nº: 105746

Controle:



411276

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:

1236873C3000000038254725B



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UA6H-85QXR-L47UH-PAP6P>

Em Branco

Em Branco

Em Branco

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

