

M.148.853/A.101
MATRÍCULA

245.207

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 19 de dezembro de 2022.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 101, localizada no 10º pavimento, integrante do condomínio denominado "MIRANTE IPANEMA RESIDENCIAL", em construção, com a área privativa construída de 46,810 metros quadrados, a área comum construída de 11,187 metros quadrados, totalizando a área construída de 57,997 metros quadrados que somada a área de 10,350 metros quadrados (vaga de garagem descoberta) perfaz a área total de 68,347 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00968 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 101, 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 576.767 de 07/12/2022).

Selo digital [111468311MF001285387FQ22P]

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

Av. 1, em 19 de dezembro 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 576.767 de 07/12/2022).

Selo digital [111468331JH001285388GL22W]

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

R. 2, em 19 de dezembro de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 30 de novembro de 2022, ESC

(CONTINUA NO VERSO)

M.148.853/A.101

MATRÍCULA

245.207

FICHA

1

VERSO

EMPREENHIMENTOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a KAUAN MUNIZ COSTA, CNH nº 05747924006 Detran-SP, CPF nº 426.619.118-98, brasileiro, solteiro, maior, técnico de enfermagem, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Luiza Helena Cence Antunes, nº 82, Santo André, pelo valor de R\$5.608,44. Valor venal proporcional R\$4.598,39. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$183.002,30, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$7.756,00, bem como os recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, no valor de R\$13.000,00. Guia de ITBI nº 1572484/22-23. (Protocolo nº 576.767 de 07/12/2022).

Selo digital [111468321VQ0012853891D22E]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). LS

R. 3, em 19 de dezembro de 2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **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, 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\$146.401,84, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 01/01/2023, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 5,6407% 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 corridos, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$183.002,30. Compareceu ao ato, como interveniente, ESC EMPREENHIMENTOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, na qualidade de construtora, fiadora, incorporadora e entidade organizadora. (Protocolo nº 576.767 de 07/12/2022).

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.148.853/A.101
MATRÍCULA

245.207

FICHA

2

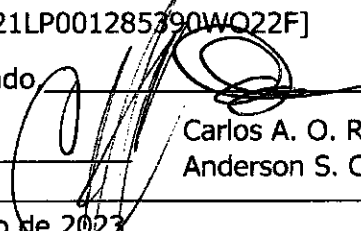
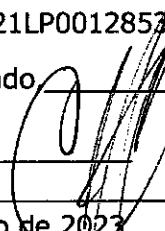
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

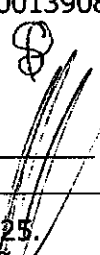
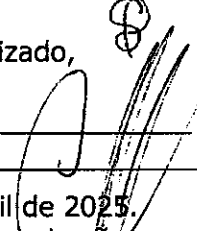
Selo digital [111468321LP001285390WQ22F]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). LSOficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

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 245.207 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 [111468331DP001390834CV23O]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). APOficial/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 [111468321UO001673286HS25Q]

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 35.21.68.0001.01.091, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 636.294 de 14/03/2025).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
245.207	2
	VERSO

Selo digital [111468331RD001673287MJ25G]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.7, em 13 de abril 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 o devedor fiduciante KAUAN MUNIZ COSTA, 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\$191.855,86. Guia de ITBI nº 15759522608. (Protocolo nº 649.072 de 22/08/2025).

Selo digital [111468331DN001853229AJ26D]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº649072, que o imóvel matriculado sob o nº245207, 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.

1114683C3VK001853230NA26I

Sorocaba : 13 de abril 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).