

MATRÍCULA
248.393

FICHA
1

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
CNS nº 11.146-8
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 07 de fevereiro de 2024.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 74, localizado no 7º pavimento da Torre B – Torre Mantiqueira, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL FLORA IBITI", bairro da Ronda, nesta cidade, em construção, com uma área privativa total de 46,560 metros quadrados, e área de uso comum coberta de 24,388 metros quadrados, resultando em área construída de 70,948 metros quadrados, a qual, acrescida com a área de uso comum descoberta de 18,845 metros quadrados, resulta numa área real total de 89,793 metros quadrados, correspondente a fração ideal de 35,540929 metros quadrados, e coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,25094369% ou 0,0025094369 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem, coberta ou descoberta, para a guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado no estacionamento do condomínio.

CADASTRO: 46.64.47.0119.00.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 67 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 12.668.676/0001-37 e na JUCESP sob o NIRE 35224708723, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Queiroz Filho, nº 1560, bloco 2 Canário, sala 202, Vila Hamburguesa, figurando como **INCORPORADORA:** MUVINC 03 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 33.064.300/0001-93 e na JUCESP sob o NIRE 35235475466, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Santos, nº 455, 5º andar, Conjunto 507, Vila Mariana.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/142.731, de 04/08/2011, transportada para a Matrícula nº 168.405, em 09/10/2013; e R.8/168.405, de 30/08/2021 - (Incorporação Imobiliária). (Protocolo nº 602.753 de 24/01/2024).

Selo digital [111468311LM001463790GX24A]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.1, em 07 de fevereiro de 2024.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.9 da Matrícula nº 168.405 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 30 de agosto de 2021, a incorporação do condomínio denominado "Residencial Flora Ibiti" foi submetida **ao regime da afetação**, conforme termo firmado pela incorporadora MUVINC 03 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em 24/08/2021, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 602.753 de 24/01/2024). Selo digital [111468331HN001463791OF245]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
248.393	1
	VERSO

R.2, em 07 de fevereiro de 2024.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 25 de setembro de 2023, SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 67 SPE LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta matrícula** a JESSICA TEIXEIRA DO CARMO, RG nº 46.187.343-SP, CPF nº 371.344.138-37, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Rita de Carvalho Monteiro, nº 36, Retiro São João, pelo preço de R\$16.311,34. O valor de aquisição do terreno, somado à futura construção, equivale a R\$258.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$634,00 e recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, no valor de R\$13.000,00. Valor Venal R\$865,02. Guia de ITBI nº 16012012382. (Protocolo nº 602.753 de 24/01/2024).

Selo digital [111468321DB001463792SS24U]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R.3, em 07 de fevereiro de 2024.

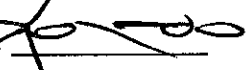
Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta matrícula**, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$182.670,87, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 20/10/2023, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 6,6971% 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 nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$259.000,00, que abrange o terreno e a construção do prédio a ser nele construído. Compareceram ao ato, como intervenientes, MUVINC 03 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta ficha, na qualidade

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 248.393	FICHA 2	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL/SUBSTITUTO
----------------------	------------	---

de incorporadora, fiadora e entidade organizadora, e SANED ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 68.976.224/0001-77 e inscrita na JUCESP sob o NIRE 35300477201, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Santos, nº 455, 3º andar, sala 305, Cerqueira César, na qualidade de construtora e fiadora. (Protocolo nº 602.753 de 24/01/2024).
Selo digital [111468321SX001463793NQ24K]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

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

Av.4, em 30 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 "Residencial Flora Ibiti", que recebeu o nº 101 da Rua Maurílio Marcelo, situado no Bairro da Ronda, nesta cidade, conforme Av.310 da Matrícula nº 168.405 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.311 da mesma Matrícula nº 168.405 de ordem. (Protocolo nº 636.752 de 20/03/2025).

Selo digital [111468321XN001682932UQ25A]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.5, em 21 de maio de 2026.

A requerimento datado de 03 de fevereiro de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 46.64.47.0119.02.058, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 662.859 de 03/02/2026).

Selo digital [111468331GB001872355BX26Q]

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

Av.6, em 21 de maio 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 JÉSSICA TEIXEIRA DO CARMO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
248.393	2
	VERSO

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\$267.649,50. Guia de ITBI nº 16135022629. (Protocolo nº 662.859 de 03/02/2026).
Selo digital [111468331JE001872356VO26C]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº662859, que o imóvel matriculado sob o nº248393, 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.

1114683C3PJ001872357BL26Z

Sorocaba : 21 de maio 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).