



MATRÍCULA  
225.733

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 06 de janeiro de 2021.

**IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma designada por kitchenette nº 18, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL MADRE PAULINA XX", tendo entrada pelo nº 23 da Rua Indalécio Simões Pires, situada no loteamento denominado Jardim Santa Madre Paulina, Bairro do Itavuvu, com uma área privativa construída de 20,01 metros quadrados, que somada à área de uso comum construída de 0,15 metros quadrados, perfaz a área total de 20,16 metros quadrados, e respectivo terreno, que confronta-se na frente, de quem da via de acesso e circulação de veículos olha para o imóvel, na frente mede 3,65 metros, confrontando com a área de circulação comum de pedestres; no lado direito, na mesma situação, mede 11,61 metros, confrontando-se com a unidade autônoma kitchenette nº 17; no lado esquerdo, na mesma situação, mede 11,61 metros, confrontando com a unidade autônoma kitchenette nº 19; e, nos fundos, onde mede 3,65 metros, confrontando com a Avenida Sem denominação; contendo uma área privativa de terreno de 42,37 metros quadrados, área comum de terreno de 17,368823 metros quadrados, totalizando a área de terreno de 59,74 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02798294173 ou 2,798294173% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, destinada à guarda e estacionamento de um veículo, localizada dentro do terreno de uso privativo desta unidade.

**CADASTROS:** 47.51.90.0082.00.000; 47.52.02.0324.00.000; 47.52.02.0331.00.000 e 47.52.02.0338.00.000 - (em maior porção).

**PROPRIETÁRIA:** GRAEL CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 11.001.832/0001-49 e na JUCESP sob o NIRE 35602687518, com sede nesta cidade, na Rua Armando Bacelli, nº 159, Vila Terron.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/225.715, de 06/01/2021 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 527.737 de 04/12/2020).

Selo digital [111468311CY000449994MX215]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (José Vitor Brigano Zanetti).

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

Av.1, em 31 de maio de 2021

A requerimento datado de 14 de maio de 2021, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 47.52.02.0425.01.018, conforme comprova a documentação expedida

**(CONTINUA NO VERSO)**

MATRÍCULA  
225.733


FICHA  
1  
VERSO

pela mesma municipalidade, que fica digitalizada e microfilmada nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 537.803 de 14/05/2021).  
Selo digital [111468331SS000508064AG21E]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.2, em 31 de maio de 2021.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, de 12 de maio de 2021, GRAEL CONSTRUTORA EIRELI, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a JOÃO VICTOR BARROS VALE, CNH nº 07100572209 Detran-SP, CPF nº 466.125.338-89, brasileiro, solteiro, maior, encanador, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Joaquim Vitorio Pereira, nº 86, Casa 1, Parque Vitória Régia, pelo preço de R\$132.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto concedido pelo FGTS, no valor de R\$21.646,00. Valor Venal R\$21.387,91. Guia de ITBI nº 03793632164. (Protocolo nº 537.803 de 14/05/2021).  
Selo digital [111468321VL000508065PA21C]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.3, em 31 de maio de 2021.

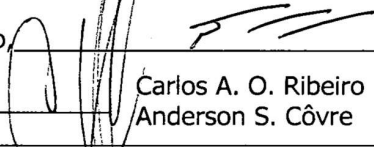
Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 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\$101.640,00, o qual deverá ser pago no prazo de 354 meses, com vencimento da primeira parcela em 15/06/2021, com taxa de juros efetiva de 5,3781% 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 do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$134.000,00. (Protocolo nº 537.803 de 14/05/2021).


(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 225.733 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 [111468321UP000508066SY21S]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

Av.4, em 21 de agosto de 2023.

Nos termos da Certidão expedida em 20 de julho de 2023, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda, processo digital nº 1025157-92.2023.8.26.0602, distribuída em 06/07/2023 e admitida em Juízo, requerida por GRAEL CONSTRUTORA LTDA, empresa transformada em LTDA., por força do artigo 41 da Lei 14.195 de 26/08/2021, inscrita no CNPJ sob nº 11.001.832/0001-49, dados de qualificação já constantes nesta matrícula, contra JOÃO VICTOR BARROS VALE (CPF nº 466.125.338-89), dados de qualificação já constantes nesta matrícula, **averba-se**, a requerimento da interessada, datado de 02/08/2023, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$27.256,39. (Protocolo nº 591.520 de 02/08/2023).

Selo digital [111468331NX001390174MU23X]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP


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

Av.5, em 25 de setembro de 2023.

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 o devedor fiduciante JOÃO VICTOR BARROS VALE, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações, 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\$137.088,63. Guia de ITBI nº 15632982339. (Protocolo nº 579.474 de 19/01/2023).

Selo digital [111468331YA001407265DF239]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA**

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº579474, que o imóvel matriculado sob o nº225733, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 25 de setembro de 2023

\_\_\_\_\_  
 Escrevente Chefe



1114683C3HI001407266IY236

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 69ceea496-64a5-4fd4-abb8-1368f4b2329f

\*\*\*Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em [www.cartoriosorocaba.com.br](http://www.cartoriosorocaba.com.br), se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).\*\*\*