LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0042025-49

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula 42.025 | ficha 1 | 27 MAR 2023 | VALINHOS

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

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

CADASTRO: 58755/00, setor 5697, da Municipalidade de Valinhos.

APARTAMENTO nº "**703**" (SETECENTOS E TRÊS), Modelo "2", localizado no 7º pavimento do Bloco "A", integrante do condomínio estritamente residencial denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO**", subordinado ao emplacamento nº 1.759 pela Rua João Bissoto Filho, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por: sala de jantar e estar, sacada, 01 (uma) suíte com banheiro privativo, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, shaft, cozinha e área de serviço, com o direito de utilização de uma vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo - área interna, cujo bloco está situado, de acordo com a perspectiva de quem está na portaria do condomínio, e, portanto, de costas para a citada Rua, vê à sua frente os Blocos do empreendimento, sendo que o BLOCO "A" denominado "CARRARA" está à sua frente, sendo assim, quem estiver na Rua João Bissoto Filho olhando para o empreendimento verá primeiro esse Bloco "A", e, o BLOCO "B" denominado "NOVARA", está atrás do Bloco "A" - CARRARA, e, o referido apartamento, está situado na parte de trás do Edifício, isso, levando em consideração quem está entrando no prédio, sendo que os de finais "1", situam-se na ponta esquerda dos Edifícios, e os demais seguindo-se no sentido horário, até os de finais "6", esses situam-se na ponta direita do Edifício, e, considerando a posição de quem do hall de circulação interna do andar e de frente para a porta de entrada olha, possui as seguintes confrontações: confronta à esquerda com a parede divisória com os apartamentos de finais "2", nos fundos confronta com o espaço aéreo da área de circulação de pedestres e a área destinada às vagas de garagem, e do lado direito com o hall, módulo de resgate e caixa de escadas, com as seguintes áreas: área privativa de 51,72000000m², área comum de 26,78186387m², área total de 78,50186387m², fração ideal de terreno de 57,380710m², e fração ideal de terreno de 0,00334348, no todo do terreno onde foi implantado o referido condomínio, designado por Gleba "C", Bairro Ortizes, com a área de 17.161,98m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 19.692 (vide Av.19) deste cartório.

PROPRIETÁRIA: IAS CONSTRUTORA LTDA, com sede na cidade de Vinhedo - SP, à Rua Eugênio Trevisan, nº 50, Piso Superior, sala 01, CNPJ. 12.707.572/0001-94, com NIRE MATRIZ 35224653147, data da constituição 13/10/2010, perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. (Título Aquisitivo: R.20/19.692, datado de 16 de outubro de 2018. Incorporação de Condomínio: R.22/19.692, datado de 04 de junho de 2021. Vide Prenotação nº 80.369, de 20/05/2021. Instituição e Especificação Total de Condomínio: R.140/19.692, desta data. Vide Prenotação n. 94.292 de 03/03/2023, todos deste cartório). Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873110000000023624023U.

Av.1: Sobre o imóvel onde foi edificado o Condomínio Residencial ao qual pertence o imóvel desta matrícula, incidem: (**a**) **SERVIDÃO** administrativa perpétua, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, a favor da MUNICIPALIDADE DE VALINHOS, noticiada na Av.1/19.692, datada de 31 de julho de 2012, deste cartório, objeto do R.1/71.292, datado de 26 de julho de 1993, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; e (**b**) **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**, com a área total de 2.475,15m², na conformidade da Av.19/19.692, datada de 14 de novembro de 2017 (Vide Prenotação nº 55.091, de 27/04/2017, deste cartório). Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

CONTINUA NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP
123687 AA 0617338 1026

Av.2: Nos termos de requerimento e declaração constantes da alínea "c.8" - Página 26, do instrumento particular de memorial de incorporação passado nesta cidade, datado de 05 de maio de 2021, faço constar que, a incorporação de condomínio edilício do empreendimento estritamente residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO", objeto da matrícula 19.692, deste cartório, foi submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, alterada pela Lei Federal nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 218.2, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ/SP, na conformidade da Av.23/19.692, datada de 04 de junho de 2021 (Vide Prenotação nº 80.369, de 20/05/2021, deste cartório), deste cartório. Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.3: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública (na forma do § 5º, do Artigo 61, da Lei 4.380/64 e artigo 38 da Lei 9.514/97), passado na cidade de Campinas - SP, datado de 06 de outubro de 2021, pelo presente registro, a proprietária, IAS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula (englobado todos os apartamentos do Bloco A), em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento de uma dívida decorrente de abertura de crédito no valor de R$13.929.840,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RAMPAZZO (já concluído nos termos das Averbações n.s 137, 138 e do Registro n. 139, todos da matrícula n. 19.692, deste cartório), cujo prazo máximo de amortização é de até 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência de até 12 (doze) meses, sendo que, tanto o saldo devedor quanto as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data de aniversário do contrato, na forma especificada na cláusula "22ª" e seus respectivos parágrafos, figurando, ainda, como fiadores: SUSY KELLY DA SILVA SANTOS, brasileira, administradora, portadora da carteira de identidade RG. nº 20.477.453-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 124.630.548-83, e seu cônjuge INACIO ALVES DOS SANTOS, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG. nº 18.117.796-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 069.126.448-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Vinhedo - SP, à Rua Pereira Barreto, nº 35, Condomínio Marambaia, com todas as demais condições constantes do referido instrumento particular, objeto do R.24, da matrícula n. 19.692, datado de 01/11/2021, deste cartório (vide prenotação n. 83.783, de 07/10/2021). Valinhos, 27 de março de 2023. (CEA). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 95.628, de 12/05/2023.

Av.4: De acordo com a Av.164, da matrícula nº 19.692, deste cartório, faço constar que, **foi cancelada** a hipoteca objeto do R.24 da matrícula 19.692, noticiada na Av.3 desta matrícula, **mas tão somente com relação ao imóvel desta matrícula**, à vista de autorização expressa firmada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, constante do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento Parcial de Hipoteca e Outras Avenças, datado de 09/05/2023, acompanhado de requerimento constante de instrumento particular, datado de 12/05/2023, ambos passados nesta cidade. Valinhos, 19 de maio de 2023. (LGNS). O Oficial:

CONTINUA NA FICHA Nº 2

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

_____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000024362423R.

Prenotação nº 97.449, de 07/08/2023.

R.5: A proprietária, IAS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 7° Tabelionato da Comarca de Campinas - SP, datada de 22/06/2023 (Livro nº 1.444, Páginas 285/298), acompanhada das atas notariais retificativas lavradas nas mesmas notas, datadas de 02/08/2023 (Livro nº 1.457, Páginas 145), e de 17/08/2023 (Livro nº 1.457, Página 216), TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **MARLON HENRIQUE DA CUNHA**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 47.431.228 SSP/SP, CPF nº 396.607.368-43, com endereço à Rua Expedicionário Hélio Alves Camargo, nº 316, Bairro IV Centenário, na cidade de Campinas/SP, pelo preço de R$276.657,29, satisfeito da seguinte forma: R $21.623,90 pagos anteriormente pelo comprador à vendedora; e R$255.033,39 na forma do R.6 adiante mencionado. Valinhos, 23 de agosto de 2023. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368732100000000025731523E.

Prenotação nº 97.449, de 07/08/2023.

R.6: Nos termos das escrituras públicas mencionadas no R.5, o proprietário, MARLON HENRIQUE DA CUNHA, já qualificado, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL a **IAS CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 12.707.572/0001-94, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35224653147, atribuído em 06/10/2010, com sede à Rua João Bissotto Filho, nº 68, Andar Superior, Sala 1, Ortizes, nesta cidade, transferência essa feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R$255.033,39, a qual deverá ser amortizada em 69 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$2.979,05 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 30 de junho de 2023 e as demais todo dia de cada mês subsequente, e mais 06 parcelas intermediárias, sendo a primeira delas no valor de R $8.246,49 com vencimento para o dia 30/12/2023; a segunda delas no valor de R$8.246,49 com vencimento para o dia 30/12/2024; a terceira delas no valor de R$ 8.246,49 com vencimento para o dia 30/12/2025; quarta delas no valor de R$ 8.246,49 com vencimento para o dia 30/12/2026; a quinta delas no valor de R$ 8.246,49 com vencimento para o dia 30/12/2027; e a sexta delas no valor de R$8.246,49 com vencimento para o dia 30/12/2028, sendo que cada uma das parcelas vincendas serão corrigidas mensalmente pelo IGPM/FGV POSITIVO, com adição de 1,0% ao mês, sendo, portanto, a correção aplicada mensalmente no saldo devedor, constando da mencionada escritura pública as taxas de juros, demais cláusulas e condições. Valinhos, 23 de agosto de 2023. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368732100000000025731723A.

Prenotação nº 121.144, de 27/07/2026.

Av.7: De acordo com a certidão de valor venal nº 23755/2026, expedida pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria da Fazenda), em 10/11/2026, faço constar que, o código de endereçamento postal do imóvel é "13275-410". Valinhos, 11 de novembro de 2026. (VAO). A substituta do Oficial: _____ (Adriana de Fátima Barichello). Selo Digital nº 1236873E1000000046047626D.

CONTINUA NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP
123687 AA 0617339 1026

Prenotação nº 121.144, de 27/07/2026.

Av.8: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 05/11/2026, assinado digitalmente, acompanhado de demais documentos, faço constar que, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula FICA CONSOLIDADA, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em favor da credora, **IAS CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.6 desta matrícula, por parte do devedor fiduciante, tendo sido efetuadas as diligências requeridas, e efetuadas as publicações por editais publicados em 30/09/2026, 01/10/2026 e 02/10/2026, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 27/10/2026 por esta serventia, tendo decorrido o prazo previsto no artigo 26 da referida Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R$352.953,00. Valinhos, 11 de novembro de 2026. (VAO). A substituta do Oficial: _____(Adriana de Fátima Barichello). Selo Digital nº 1236873310000000046047726X.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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 FINALMENTE**, que o imóvel objeto desta matricula tem sua situação com referência alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais reipersecutórias, 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 Capitulo 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 emissão. (Decreto 93.240/86, art. 1°, IV). Dou fé..
VALINHOS-SP, 11 de novembro de 2026.

Ao Oficial...:	R$	45,88
Ao Estado....:	R$	13,04
Ao IPESP.....:	R$	8,92
Ao Reg. Civil:	R$	2,41
Ao Trib. Just:	R$	3,15
Ao Município.:	R$	2,41
Ao Min.Púb...:	R$	2,20
Total.....:	R$	78,01

Vinícius Andreoti de Oliveira
Substituto do Oficial

Certidão de ato praticado protocolo nº: 121144

Controle: 468587

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1236873C3000000046047826B

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

123687 AA 0617340 1026

Em Branco

Em Branco

Em Branco

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'