Valide aqui
este documento

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

***CADASTRO*:** 58806/00, setor 5697, da Municipalidade de Valinhos.

APARTAMENTO nº "**1106**" (MIL CENTO E SEIS), Modelo "1", localizado no 11º 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, a 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 descobertas, localizadas 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 e nos fundos com o espaço aéreo das áreas de circulação de pedestres e da área destinada às vagas de garagem, à direita com a parede divisória com os apartamentos de finais "7", nos fundos e à direita, confronta com o espaço aéreo da área de circulação de pedestres e a área destinada às vagas de garagem, com as seguintes áreas: área privativa de 51,32000000m², área comum de 26,57473422m², área total de 77,89473422m², fração ideal de terreno de 56,936930m², e fração ideal de terreno de 0,00331762, 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 1236873110000000023627023R.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UAVN-VPYMH-UMGN6-LVHZF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 138, 139 e do Registro n. 140, 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 97.037, de 20/07/2023.

Av.4: De acordo com a Av.202, 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, passado na cidade de São Paulo - SP, datado de 19/07/2023, acompanhado de requerimento constante de

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UAVN-VPYMH-UMGN6-LVHZF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0042076-90

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

VALINHOS

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

instrumento particular passado nesta cidade, datado de 20/07/2023. Valinhos, 31 de julho de 2023. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000025422923M.

Prenotação nº 99.317, de 30/10/2023.

R.5: A proprietária, IAS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 1° Tabelionato desta Comarca, datada de 23/10/2023 (Livro nº 694, Páginas 229/246), TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **GILBERTO GONÇALVES LIMA**, brasileiro, divorciado, motorista profissional, CNH n° 00870247448 DETRAN/SP, RG nº 25.524.486 SSP/SP, CPF nº 195.516.218-24, com endereço à Rua Mariano Frizarin, nº 48, Parque das Paineiras, na cidade de Vinhedo/SP, pelo preço de R$287.055,67, satisfeito da seguinte forma: R$61.491,81 pagos anteriormente pelo comprador à vendedora; e R$225.563,86 na forma do R.6 adiante mencionado. Valinhos, 17 de novembro de 2023. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368732100000000270806236.

Prenotação nº 99.317, de 30/10/2023.

R.6: Nos termos da escritura pública mencionada no R.5, o proprietários, GILBERTO GONÇALVES LIMA, já qualificado, TRANSFERE 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$225.563,86, a qual deverá ser amortizada em 63 meses, em parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 30/10/2023, e, mais 08 (oito) parcelas intermediárias, que deverão ser pagas concomitantemente com as parcelas normais retro mencionadas nos meses em que elas coincidirem, com vencimentos anuais e sucessivos, vencendo-se a primeira delas em 30/12/2023, e a última no dia 30/06/2027, constando da mencionada escritura pública as taxas de juros, demais cláusulas e condições. Valinhos, 17 de novembro de 2023. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368732100000000270808232.

Prenotação nº 109.123, de 11/02/2025.

Av.7: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 24/09/2025, 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 do credor, **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 dos devedores fiduciantes, tendo sido efetuadas as publicações por editais publicados em 25/06/2025, 26/06/2025 e 27/06/2025, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 22/07/2025, por esta serventia, pelo valor de R$265.739,96. Valinhos, 02 de outubro de 2025. (VAO). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368733100000000379336 25X.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UAVN-VPYMH-UMGN6-LVHZF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
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** e dou fé que a presente 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 https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx, ou 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 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 assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1°, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 02 de outubro de 2025.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial...:	**R$**	**44,20**
Ao Estado....:	**R$**	**12,56**
Ao IPESP.....:	**R$**	**8,60**
Ao Reg. Civil:	**R$**	**2,33**
Ao Trib. Just:	**R$**	**3,03**
Ao Município.:	**R$**	**2,32**
Ao Min.Púb...:	**R$**	**2,12**
Total.....:	**R$**	**75,16**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 109123

Controle: 408935

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:

1236873C3000000037933725B

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UAVN-VPYMH-UMGN6-LVHZF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar