



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0037897-17

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matricula
37897

ficha
1

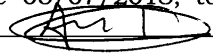
19 ABR 2021

Valinhos

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

Antonio Ilson
OFICIAL TITULAR
Nota

APARTAMENTO nº "1305" (MIL TREZENTOS E CINCO), Modelo 1 - localizado no 13º andar do **BLOCO "A" - VENEZA**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA**", em construção, subordinado ao nº 747 pela Rua Orozimbo Maia, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por sala de jantar e estar, varanda, dois (02) dormitórios, circulação, banheiro social, shaft, cozinha e área de serviço, com o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), cujo bloco se situar-se-á de quem da Rua Orozimbo Maia olha para o empreendimento, estará localizado na frente, e, o referido apartamento, na parte da frente do edifício, à direita, confrontando na frente com o hall de circulação e com o apartamento de final 6, nos fundos com a área de circulação de pedestres, a esquerda com o hall de circulação e com os apartamentos de final 4, à direita com a área de circulação de pedestres, com as seguintes áreas: área útil privativa de 47,98m², área comum de 70,98217556m², área total de 118,96217556m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 41,752889m² ou 0,00237603% no todo do terreno onde será implantado o condomínio, designado por Lote 2-B (resultante do desmembramento da Gleba de Terras designada pelo nº 2, destacada do Sítio Pinheiros objeto da matrícula 21.674, deste cartório), situado no Bairro Santana, com a área de 17.572,51m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 32.773 deste cartório.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Orozimbo Maia, s/nº, Vila Sônia, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 26.219.132/0001-00. (Título Aquisitivo: R.2/32.773, datado de 28/06/2018. Incorporação de Condomínio: R.3/32.773, datado de 09/08/2018. Vide prenotação nº 62.221, de 05/07/2018, todos deste cartório). Valinhos, 22 de setembro de 2020. (BAPA). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/ 37897 : a) Sobre o imóvel por Lote 2-B, com a área de 17.572,51m², objeto da matrícula nº 32.773 deste cartório, onde será construído o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA, incide **SERVIDÃO** administrativa perpétua de viela sanitária, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, constituída de seis trechos: a saber: **trecho 1:** faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 57,58m e a área de 172,74m²; **trecho 2:** faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 12,93m e a área de 38,79m²; **trecho 3:** faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 30,55m e a área de 91,65m²; **trecho 4:** faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 68,78m e a área de 206,34m²; **trecho 5:** faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 18,08m e a área de 54,24m²; e **trecho 6:** faixa com a largura de 3,00m, o comprimento de 24,00m e a área de 72,00m², situada em trecho no fundo, e cortando o imóvel, com início na confrontação das Glebas 1 e 3 e término na Área Institucional, nos termos do objeto do R.1, datado de 28/06/2018 (vide prenotação nº 61.636, de 05/06/2018), deste cartório; e b) Nos termos de declaração firmada pela incorporadora, RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, já qualificada, constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 04 de julho de 2018, faço constar que, o condomínio denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VALENCIA", foi submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 223.2, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo,

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0037897-17

matricula

37897

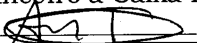
ficha

1

verso

na conformidade da Av.4/32.773, datada de 09/08/2018 (vide prenotação nº 62.221, de 05/07/2018), deste cartório. Valinhos, 22 de setembro de 2020. (BAPA). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

SELO DIGITAL nº 123687321000000009718020L (R.2/32.773 - Apto 1305 - Bloco A)

R.2/ 37897 : A proprietária, RESIDENCIAL VALENCIA SPE LTDA, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública - contrato nº 1.7877.0067746-7 (na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, datado de 21 de agosto de 2020 prenotado em 28/08/2020, sob nº 74.776, pelo presente registro, **TRANSMITE A PROPRIEDADE** da FRAÇÃO IDEAL de 41,752889m² ou 0,00237603% no todo do terreno onde se localizará o empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA**", em construção, a qual corresponderá ao **Apartamento "1305"**, modelo 1, localizado no 13º andar, do **BLOCO "A" - VENEZA**, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), a título de VENDA E COMPRA, a **MARCIO ALEXANDRE MAGALHÃES LEME**, brasileiro, sacerdote ou membros de ordens ou seitas religiosas, portador da carteira de identidade nº 340128987 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 215.221.748-93, e sua mulher **ELISNGELA SANTOS MAGALHÃES**, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade nº 600485158 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 770.779.621-72, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Campinas - SP, à Rua Desembargador Italo Galli, 111, Blcerejei, Ap. 22, Country Ville, pelo preço de R\$215.000,00 (incluído o valor de R\$11.068,39 referente à aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da seguinte forma: R\$58.801,00 pagos diretamente pelos compradores à vendedora; e R\$156.199,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 22 de setembro de 2020. (BAPA). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

SELO DIGITAL nº 123687321000000009718420D (R.3/32.773 - Apto 1305 - Bloco A)

R.3/ 37897 : Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública - contrato nº 1.7877.0067746-7 (na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, datado de 21 de agosto de 2020 prenotado em 28/08/2020, sob nº 74.776, os proprietários, **MARCIO ALEXANDRE MAGALHÃES LEME** e sua mulher **ELISNGELA SANTOS MAGALHÃES**, já qualificados, pelo presente registro, **TRANSFEREM A PROPRIEDADE** da FRAÇÃO IDEAL de 41,752889m² ou 0,00237603% no todo do terreno onde se localizará o empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENCIA**", em construção, a qual corresponderá ao **Apartamento "1305"**, modelo 1, localizado no 13º andar, do **BLOCO "A" - VENEZA**, com direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem de estacionamento descoberta, situada no pavimento térreo (uso comum), à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, 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\$156.199,00, que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal em 18 de setembro de 2020, com as taxas de

CONTINUA NA FICHA Nº 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDSTZ-Y9V28-W4V9D-PCB2V>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0037897-17
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matricula	ficha
37.897	2

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

juros anuais (balcão) nominal de 8,1858% (reduzida de 7,4876%) e efetiva de 8,5000% (reduzida de 7,7500%), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, na conformidade do item "7" e seus parágrafos do contrato, ficando a posse direta da aludida fração ideal, objeto desta ficha complementar, com os fiduciários, MARCIO ALEXANDRE MAGALHÃES LEME e sua mulher ELISANGELA SANTOS MAGALHÃES, e a posse indireta com a fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados, nos termos do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 22 de setembro de 2020. (BAPA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Valinhos, 16 de abril de 2025. (JHM). O Substituto do Oficial: Carlos Eduardo Alves (Carlos Eduardo Alves).

Av.4/37.897: Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e na conformidade do título que deu origem ao R.2 e R.3 desta ficha complementar, datados de 22/09/2020 (vide prenotação nº 74.776, de 28/08/2020, deste cartório), faço constar que, o nome correto da proprietária fiduciante é **ELISANGELA SANTOS MAGALHÃES**, e não como constou dos mencionados R.2 e R.3. Valinhos, 09 de outubro de 2020. (CEA). A Oficiala Substituta: Thais Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Valinhos, 16 de abril de 2025. (JHM). O Substituto do Oficial: Carlos Eduardo Alves (Carlos Eduardo Alves).

Prenotação nº 79.542, de 13/04/2021

Av.5: Tendo sido averbada a construção total do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VALENCIA", na conformidade da Av.303 (habite-se), da Av.304 (CND/RFB), e do R.305 (Instituição Total e Especificação de Condomínio), todos desta data, da matrícula nº 32.773, desta serventia, faço constar que: **a)** a presente ficha complementar passa a constituir nesta data, a **MATRÍCULA nº 37.897**; e **b)** o apartamento desta matrícula foi objeto de instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, conforme os registros números 2 e 3, respectivamente, desta matrícula. Valinhos, 19 de abril de 2021. (CEA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Valinhos, 16 de abril de 2025. (JHM). O Substituto do Oficial: Carlos Eduardo Alves (Carlos Eduardo Alves).

Prenotação nº 79.542, de 13/04/2021

R.6: Por instrumento particular de Instituição Total, Especificação e Atribuição das Unidades Autônomas passado nesta cidade, datado de 05 de março de 2021, e na conformidade do R.305, da matrícula nº 32.773, desta serventia, pelo presente registro, a unidade autônoma desta matrícula **foi atribuída** aos proprietários do imóvel, pelo valor do R.2 desta matrícula. Valinhos, 19 de abril de 2021. (CEA). O Substituto do Oficial: Carlos Eduardo Alves (Carlos Eduardo Alves). Selo Digital nº 123687321000000012680821B. Valinhos, 16 de abril de 2025. (JHM). O Substituto do Oficial: Carlos Eduardo Alves (Carlos Eduardo Alves).

A presente ficha "2" desta matrícula foi reimpressa em virtude da original ter sido danificada por erro de impressão. Valinhos, 16 de abril de 2025. (JHM). O Substituto do Oficial: Carlos Eduardo Alves (Carlos Eduardo Alves).

Prenotação nº 98.817, de 04/10/2023.

Av.7: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado em Florianópolis - SC, datado de 06/03/2025, assinado digitalmente por Milton Fontana,

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0037897-17

matrícula

37.897

ficha

2

verso

Gerente de Centralizadora CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, 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, **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, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.3 desta matrícula, por parte do devedor fiduciante, tendo sido efetuadas as diligências requeridas, cujos devedores MARCIO ALEXANDRE MAGALHÃES LEME e seu cônjuge ELISANGELA SANTOS MAGALHÃES, foram devidamente notificados por editais publicados em 04/10/2024, 07/10/2024 e 08/10/2024, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 31/10/2024, por esta serventia, tendo decorrido o prazo previsto no artigo 26-A, §1º da referida Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R\$229.886,48. Valinhos, 16 de abril de 2025. (LGNS). O Substituto do Oficial: _____ (Carlos Eduardo Alves). Selo Digital nº 1236873310000000349454253.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDSTZ-Y9V28-W4V9D-PCB2V>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDSTZ-Y9V28-W4V9D-PCB2V>

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 nº 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>, 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 matrícula tem sua situação com referências alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais e reais persecutórias, 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 Capítulo 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. 1º, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 16 de abril de 2025.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial....	R\$	40,91
Ao Estado....	R\$	11,63
Ao IPESP.....	R\$	7,96
Ao Reg. Civil:	R\$	2,15
Ao Trib. Just:	R\$	2,81
Ao Município..	R\$	2,05
Ao Min. Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	69,47

Certidão de ato praticado protocolo nº: 98817

Controle:



385376

Página: 0005/0005



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236873C3000000034945625F



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDSTZ-Y9V28-W4V9D-PCB2V>

Em Branco

Em Branco

Em Branco