

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

MATRÍCULA

234.653

FICHA

1

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 13 de julho de 2022.

**IMÓVEL:** A unidade residencial autônoma designada casa nº 14, integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL 3ª MORADA R&D", tendo entrada pelo nº 170 da Rua Lázaro de Oliveira, situada no Bairro da Terra Vermelha, com uma área construída privativa de 21,00 metros quadrados, mais a área comum construída de 0,25 metro quadrado, totalizando a área construída de 21,25 metros quadrados, e seu respectivo terreno, assim descrito: Faz frente para a Rua circulação interna, onde mede 3,05 metros; no lado direito de quem de dentro da unidade olha para a porta de entrada, onde mede 7,30 metros, confronta-se com a unidade autônoma casa n. 15; no lado esquerdo, na mesma situação, onde mede 7,30 metros, confronta-se com a unidade autônoma casa n. 13, e nos fundos, onde mede 3,05 metros, confronta-se com a propriedade de Vitor Nunes Proença; encerrando a área privativa de 22,26 metros quadrados, que somada a área comum de 27,50 metros quadrados, perfaz a área total de 49,76 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,5360% ou 0,055360. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta para a guarda e estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte, em local determinado no estacionamento coletivo do condomínio, designado vaga "04".

**CADASTRO:** 35.43.32.0072.01.014.

**PROPRIETÁRIA:** GRAEL CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.001.832/0001-49 e na JUCESP sob o NIRE 35602687518, com sede nesta cidade, na Avenida General Osório, nº 1.015, sala 901, Trujillo.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.9/151.645, de 13/07/2022 - (Instituição e Especificação Condominial). (Protocolo nº 566.086 de 30/06/2022).

Selo digital [111468311UX001218479MM22Y]

O Escrevente Autorizado  (Adilson Fidencio). LM

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

R.1, em 02 de setembro de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, de 22 de agosto de 2022, GRAEL CONSTRUTORA LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a ALEX VIEIRA DE MATOS, RG nº 40.707.304-8-SP, CPF nº 371.344.108-11, brasileiro, solteiro, maior, borracheiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Itaporanga, nº 671, casa 01, Vila Nova Sorocaba, pelo preço de R\$163.000,00, composto mediante a somatória das

**(CONTINUA NO VERSO)**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRICULA | FICHA |
| 234.653   | 1     |
|           | VERSO |

parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$30.162,00. Valor Venal R\$22.397,68. Guia de ITBI nº 1544442/22-75. (Protocolo nº 569.730 de 23/08/2022).  
Selo digital [111468321CJ001242059BT22I]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

R.2, em 02 de setembro de 2022.

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\$92.838,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 25/09/2022, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 4,5939% 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\$163.000,00. (Protocolo nº 569.730 de 23/08/2022).

Selo digital [111468321KQ001242060GO22G]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

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

Av.3, em 10 de março de 2023.

Conforme averbação Ax-11 da Matrícula nº 151.645 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 10/03/2023, averba-se que em virtude da alteração efetuada no projeto do condomínio, o terreno privativo onde está construída a unidade residencial autônoma objeto desta matrícula, tem as seguintes confrontações laterais: no lado direito de quem de dentro da unidade olha para a porta de entrada, com a unidade autônoma casa nº 13 e no lado direito, na mesma situação, com a unidade autônoma casa nº 15. (Protocolo nº 581.964 de 06/03/2023).

(CONTINUA NA FICHA 2)

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

MATRÍCULA  
234.653

FICHA  
2

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

OFICIAL/SUBSTITUTO

Selo digital [111468331PD001317110AT23E]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

Av.4, em 12 de janeiro 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 o devedor fiduciante ALEX VIEIRA DE MATOS, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o 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\$171.241,80. Guia de ITBI nº 17845742501. (Protocolo nº 646.991 de 30/07/2025).

Selo digital [111468331BM001808297MI26A]

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



\*\*\*Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em 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).\*\*\*

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



**CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº646991, que o imóvel matriculado sob o nº234653, 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.**

1114683C3SU001808298DQ26A

**Sorocaba : 12 de janeiro de 2026**

\_\_\_\_\_  
**Escrevente Autorizado**

- 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).