



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RLYP-QDAP6-38FBM-T7B66>

MATRÍCULA n.º 15.616 / APTO n.º "23" - BLOCO "9"

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
2 3 6 5 2	-1-

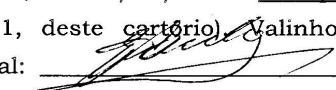
19 FEV 2014

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0023652-72
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

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

Eroaldo Soares de Paula
Substituto do Oficial

APARTAMENTO n.º "23" (VINTE E TRÊS), localizado no 2º pavimento do **BLOCO "09"**, do **Condomínio** denominado "**RESIDENCIAL VALINHOS**" - em construção, que ficará localizado à Rua Julia Lovisaro Vicentini (NONA), n.º 100, nesta cidade e Comarca de Valinhos, composto por dois dormitórios, um banheiro, uma sala, uma cozinha com área de serviço e uma área de circulação, com direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículos, de uso comum e indeterminada, possuindo as seguintes áreas: construída privativa de 43,500m² e construída de uso comum de 4,742m², perfazendo a área total de 48,242m², correspondendo a fração ideal de 0,1316% ou 61,8487m² no todo do terreno onde será implantado o condomínio, designado por Gleba "2-A", com a área total de 47.005,01m², do loteamento denominado "Sítios Frutal", Bairro Espírito Santo, descrita e caracterizada na matrícula n.º 15.616, deste cartório.

PROPRIETÁRIA: HM 25 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na cidade de Barretos - SP, à Rua "16", n.º. 1.027, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º. 10.419.451/0001-11. (Título Aquisitivo: R.2/12.043, de 13/04/2010. Incorporação de Condomínio: R.1/15.616, datado de 28/03/2011, deste cartório) Valinhos, 26 de dezembro de 2012. (CEA). O Substituto do Oficial:  (Eroaldo Soares de Paula).

R.1/ 2 3 6 5 2: A proprietária - HM 25 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, de acordo com instrumento particular, com caráter de escritura pública (Leis 4380/64, 5049/66 e 11977/09; e Decreto 6.819/09) e respectiva planilha, datados de 05 de julho de 2012, passados nesta cidade, prenotados em 14/12/2012 sob número 30.973, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE da fração ideal correspondente a 0,1316% ou 61,8487m², no todo do terreno onde se localiza o Condomínio denominado "**RESIDENCIAL VALINHOS**" - em construção, a qual corresponderá ao apartamento n.º. "23", localizado no 2º pavimento do Bloco "09", a título de VENDA E COMPRA, a **JESSICA AMANDA MAZARELLA**, brasileira, solteira, maior, aux escritório e assemelhados, portadora da carteira de identidade RG. n.º 412594870 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob n.º. 357.925.178-35, residente e domiciliada na cidade de Campinas - SP, à Rua Nazario Basílio de Almeida, n.º 122, loteamento Parque das Hortências, pelo preço de R\$110.868,74 (incluído o valor de R\$2.934,10 referente a aquisição do terreno correspondente à fração ideal objeto do contrato), satisfeito da

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0023652-72

matrícula
2 3 6 5 2

ficha

-1-
verso

seguinte forma: R\$18.254,97, pagos diretamente pela compradora à vendedora; R \$7.980,88 correspondente ao valor debitado da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS da compradora; R\$20.936,00 com recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, na forma de desconto; e R\$63.696,89 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal - CEF. Valinhos, 26 de dezembro de 2012. (CEA). A Substituta do Oficial: _____ (Cristina Ayumi Nakatsu).

R.2/ 2 3 6 5 2: Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública (Leis 4380/64, 5049/66 e 11977/09; e Decreto 6.819/09) e respectiva planilha, datados de 05 de julho de 2012, passados nesta cidade, prenotados em 14/12/2012 sob número 30.973, a proprietária, JESSICA AMANDA MAZARELLA, solteira, maior, já qualificada, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE da fração ideal correspondente a 0,1316% ou 61,8487m², no todo do terreno onde se localiza o Condomínio denominado "RESIDENCIAL VALINHOS" - em construção, a qual corresponderá ao apartamento nº. "23", localizado no 2º pavimento do Bloco "09", à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília - DF, 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 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$63.696,89, que deverá ser amortizada no prazo de 300 meses, vencendo-se o 1º encargo mensal de acordo com a cláusula 7ª do contrato, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, na forma especificada na cláusula "11ª" do contrato, e, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº. 9.514, a posse direta da aludida fração ideal ficará pertencendo à fiduciante, JESSICA AMANDA MAZARELLA, solteira, maior, e a posse indireta pertencendo à fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com as demais condições constantes do referido contrato. Valinhos, 26 de dezembro de 2012. (CEA). A Substituta do Oficial: _____ (Cristina Ayumi Nakatsu).

Av.3/23.652: Tendo sido averbada a CONSTRUÇÃO do Condomínio "Residencial Valinhos", de acordo com o instrumento de "habite-se" nº 359/2013, datado de 19 de setembro de 2013, e averbada a apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND.

Continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RLYP-QDAP6-38FBM-T7B66>

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0023652-72
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula

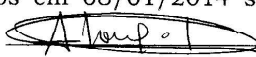
23.652

ficha

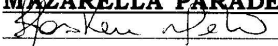
-2-

Valinhos

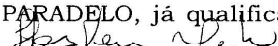
Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, de acordo com a Av.698 e Av.699 da matrícula 15.616, e, tendo sido registrada a Instituição de Condomínio, de acordo com o R.700 da mesma matrícula, faço constar que a presente ficha complementar passa a constituir a **MATRÍCULA número 23.652**, referindo-se ao **APARTAMENTO** sob nº "23", localizado no 2º pavimento do **BLOCO "9"**, integrante do mencionado condomínio, subordinado ao número 100 pela Rua Julia Lovisaro Vicentini (Nona). Os documentos foram prenotados em 08/01/2014 sob nº 37.609. Valinhos, 19 de fevereiro de 2014. (CAN). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 85.032, de 30/11/2021

Av.4: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 21 de dezembro de 2021, e de acordo com a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Sousas, Comarca de Campinas - SP, extraída do termo nº 5255, lavrado às fls. 140, do livro B-044, e cópia reprográfica autenticada da carteira de identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, faço constar que, a proprietária, **JÉSSICA AMANDA MAZARELLA**, contraiu matrimônio em 30 de novembro de 2015, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com **RODRIGO VIEIRA PARADELO**, brasileiro, empresário, RG. 33147068 SSP/SP, CPF. 225.611.438-48, adotando a contraente o nome de **JESSICA AMANDA MAZARELLA PARADELO**. Valinhos, 28 de dezembro de 2021. (AFB). A Oficial Substituta:  (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 1236873310000000165673219.

Prenotação nº 85.032, de 30/11/2021

Av.5: Nos termos de autorização expressa firmada pela credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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, já qualificada, constante da cláusula 12.1.3 do instrumento particular com eficácia de escritura pública - Financiamento nº 0010277986, passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 18 de novembro de 2021 (Leis nºs. 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN), e, em virtude de terem sido pagos e satisfeitos integralmente os débitos a favor da mencionada fiduciária (artigo 25, § 2º, da Lei Federal nº 9.514/97), faço constar que, **FICA CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do R.2 desta matrícula, retornando o domínio pleno da propriedade a **JESSICA AMANDA MAZARELLA PARADELO** casada com **RODRIGO VIEIRA PARADELO**, já qualificados. Valinhos, 28 de dezembro de 2021. (AFB). A Oficial Substituta:  (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 1236873310000000165674217.

Prenotação nº 85.032, de 30/11/2021.

R.6: A proprietária, **JESSICA AMANDA MAZARELLA PARADELO**, com anuência de seu cônjuge **RODRIGO VIEIRA PARADELO**, já qualificados, de acordo com o instrumento particular com eficácia de escritura pública - Financiamento nº 0010277986, passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 18 de novembro de 2021 (Leis nºs. 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN), e respectivos anexos, pelo

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0023652-72

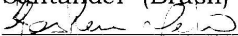
matrícula

23.652

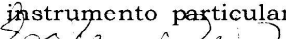
ficha

2

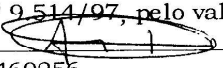
verso

presente registro, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ANTONIO JOSEMAR COLETO**, brasileiro, solteiro, maior, serralheiro artístico, RG. 40.114.720-3 SSP/SP, CPF. 345.358.268-38, residente e domiciliado na cidade de Campinas - SP, à Rua Heitor Penteado, nº 1267, Joaquim Egídio, pelo preço de R\$220.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$44.000,00 pagos diretamente pelo comprador à vendedora; e R \$176.000,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro o Banco Santander (Brasil) S/A. Valinhos, 28 de dezembro de 2021. (AFB). A Oficiala Substituta:  (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 1236873210000000165675217.

Prenotação nº 85.032, de 30/11/2021.

R.7: Nos termos do instrumento particular com eficácia de escritura pública - Financiamento nº 0010277986, passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 18 de novembro de 2021 (Leis nºs. 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN), e respectivos anexos, o proprietário, ANTONIO JOSEMAR COLETO, já qualificado, pelo presente registro, **TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede em São Paulo - Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, com NIRE 35300332067, atribuído em 23/06/2006, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, CNPJ. 90.400.888/0001-42, transferência esta feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R \$176.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, com vencimento da 1ª prestação em 18/12/2021, com as seguintes taxas: A) Taxas de Juros Sem Bonificação: taxa efetiva de juros anual de 10,9900%; taxa nominal de juros anual de 10,4724%; taxa efetiva de juros mensal de 0,8727%; e taxa nominal de juros mensal de 0,8727%; e B) Taxas de Juros Bonificada: taxa efetiva de juros anual de 8,9900%; taxa nominal de juros anual de 8,6395%; taxa efetiva de juros mensal de 0,7200%; e taxa nominal de juros mensal de 0,7200%, devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado nos termos do item "3" do instrumento particular acima mencionado, com todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 28 de dezembro de 2021. (AFB). A Oficiala Substituta:  (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 1236873210000000165676215.

Prenotação nº 106.774, de 21/10/2024.

Av.8: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado em Ribeirão Preto/SP, datado de 01/08/2025, 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, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede em São Paulo - Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, com NIRE 35300332067, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, já qualificado, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.7 desta matrícula, por parte do devedor fiduciante, tendo sido efetuadas as publicações por editais publicados em 12/06/2025, 13/06/2025 e 16/06/2025, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 10/07/2025, 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\$221.000,00. Valinhos, 25 de agosto de 2025. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 12368733100000000369460256.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RLYP-QDAP6-38FBM-T7B66>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RLYP-QDAP6-38FBM-T7B66>

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>, 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 matrícula tem sua situação com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais e 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, 25 de agosto de 2025.**

Vinícius Andreotti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
Ao IPESP....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	2,22
Ao Min. Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,80

Certidão de ato praticado protocolo nº: 106774

Controle:



403283

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:

1236873C3000000036946125K



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RLYP-QDAP6-38FBM-T7B66>

Em Branco

Em Branco

Em Branco