

M.215.226/A.37 B.2

MATRÍCULA

239.599

FICHA

1

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 26 de janeiro de 2022.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 37, localizada no 3º pavimento do Bloco 2, integrante do condomínio denominado "CONQUISTA VILA DO SOL", em construção, com a área privativa edificada de 40,860 metros quadrados, a área comum coberta edificada de 6,910 metros quadrados, somando a área edificada total de 47,770 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0023960 do terreno. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem para auto, descoberta e indeterminada.

CADASTRO: 36.31.94.1739.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 28.835.798/0001-00 e na JUCEMG sob o NIRE 31210947760, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/215.226, de 09/11/2020 - (Aquisição); e R.3/215.226, de 18/03/2021 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 555.012 de 11/01/2022).

Selo digital [111468311GW001149333LW22L]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Av. 1, em 26 de janeiro de 2022.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 215.226 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 18/03/2021, a incorporação do "Condomínio Conquista Vila do Sol" foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação**, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 555.012 de 11/01/2022).

Selo digital [111468331JO001149334DV22Q]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Av. 2, em 26 de janeiro de 2022.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.5 da Matrícula nº 215.226 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 10/06/2021, o imóvel objeto desta matrícula é favorecido pela **servidão de passagem** destinada a passagem de rede de drenagem, constante do registro R.1 da Matrícula nº 215.229, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 555.012 de 11/01/2022).

Selo digital [111468331JE001149335DG22T]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

(CONTINUA NO VERSO)

M.215.226/A.37 B.2

MATRÍCULA

239.599

FICHA

1

VERSO

R. 3, em 26 de janeiro de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, assinado em 15 de dezembro de 2021, elaborado sob a forma de documento eletrônico, NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a PAULO VICTOR NASCIMENTO DUARTE, RG nº 40.175.891-6-SP, CPF nº 353.449.258-75, brasileiro, solteiro, maior, chefe intermediário, residente e domiciliado nesta cidade, na Estrada das Pitãs, nº 675, casa 02, Aparecidinha, pelo valor de R\$15.743,76. Valor Venal Proporcional: R\$1.829,03. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$156.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$2.918,00, bem como recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente no valor de R\$8.776,49. Guia de ITBI nº 1505842/21-00. (Protocolo nº 555.012 de 11/01/2022). Selo digital [111468321YD001149336RR22Z]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 4, em 26 de janeiro de 2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do financiamento do valor de R\$124.400,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 14/01/2022, com taxa de juros efetiva de 5,6407% 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 neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado em R\$155.500,00. Compareceu ao ato, como intervenientes, NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de incorporadora, entidade organizadora,

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.215.226/A.37 B.2

MATRÍCULA

239.599

FICHA

2

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

construtora e fiadora, e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 16.614.075/0001-00 e na JUCEMG sob o NIRE 3130002583-7, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, na qualidade de construtora e fiadora. (Protocolo nº 555.012 de 11/01/2022).
Selo digital [111468321GK001149337CS224]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

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

Av.5, em 12 de maio de 2023.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 37, do Bloco 2, integrante do condomínio denominado "CONQUISTA VILA DO SOL", que recebeu o nº 431 da Rua Avelino dos Santos, Parque São Bento, Bairro da Cruz de Ferro, conforme averbação Av.335 da Matrícula nº 215.226, de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei n. 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme o R.336 da mesma Matrícula nº 215.226 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 239.599 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 585.282 de 28/04/2023).

Selo digital [111468321FO001341864KB23Q]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

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

Av.6, em 03 de agosto de 2026.

A requerimento datado de 09 de outubro de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.31.94.1739.02.031, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 653.256 de 09/10/2025).

Selo digital [111468331SG001909985CA26X]

O Escrevente Autorizado, _____ (Lucas São Leandro). SP

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

239.599

FICHA

2

VERSO

Av.7, em 03 de agosto de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita sob o NIRE 53500000381 na Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante PAULO VICTOR NASCIMENTO DUARTE, 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\$166.455,45. Guia de ITBI nº 17025072603. (Protocolo nº 653.256 de 09/10/2025).

Selo digital [111468331DN001909986DN26R]

O Escrevente Autorizado,



(Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº653256, que o imóvel matriculado sob o nº239599, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3VK001909987QE26D

Sorocaba : 3 de agosto de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**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).