

M.215.226/A.23 B.04

MATRÍCULA

239.651

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 20 de dezembro de 2022.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 23, localizada no 2º pavimento do Bloco 04, 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 576.560 de 05/12/2022)

Selo digital [111468311ST001285789A1228]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). AP

Av. 1, em 20 de dezembro 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 576.560 de 05/12/2022).

Selo digital [111468331TX001285790XB227]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). AP

Av. 2, em 20 de dezembro 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 576.560 de 05/12/2022).

Selo digital [111468331AF001285791HC224]

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

(CONTINUA NO VERSO)

M.215.226/A.23 B.04

MATRÍCULA

239.651

FICHA

1

VERSO

R. 3, em 20 de dezembro de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 17 de novembro de 2022, elaborado sob a forma de documento eletrônico, NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 ANTONIO RANDO NETO, CNH nº 06017420562 Detran-SP, CPF nº 351.853.318-52, brasileiro, solteiro, maior, torneiro ferramenteiro II, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marcos Antônio Ferraz, nº 393, Parque São Bento, pelo valor de R\$15.743,99. Valor venal proporcional R\$2.025,05. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$171.100,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento. Guia de ITBI nº 1569470/22-40. (Protocolo nº 576.560 de 05/12/2022).

Selo digital [111468321QE001285792WO224]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). AP

R. 4, em 20 de dezembro 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\$136.880,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 13/12/2022, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 7,3997% 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, 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\$177.500,00. Compareceram ao ato, como intervenientes, NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de incorporadora, entidade organizadora, 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,

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.215.226/A.23 B.04

MATRÍCULA
239.651

FICHA
2

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

nº 177, Santa Efigênia, na qualidade de construtora e fiadora. (Protocolo nº 576.560 de 05/12/2022).

Selo digital [111468321QI001785793TG22I]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). AP

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

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 23, do Bloco 4, 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 239.651 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 585.282 de 28/04/2023).

Selo digital [111468321BJ001342047GP23P]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

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

Av.6, em 16 de julho de 2025.

A requerimento datado de 26 de março de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.31.94.1739.04.019, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 637.097 de 26/03/2025).

Selo digital [111468331GW001720012OF25O]

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

Av.7, em 16 de julho de 2025.

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

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
239.651

FICHA
2
VERSO

ANTONIO RANDO NETO, 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\$183.731,98. Guia de ITBI nº 15754042543. (Protocolo nº 637.097 de 26/03/2025).

Selo digital [111468331AJ001720013XX251]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

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



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº637097, que o imóvel matriculado sob o nº239651, 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.

1114683C3XJ001720014DF25P

Sorocaba : 16 de julho de 2025

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).