

M.207.105/A.61 T.A

MATRÍCULA

243.025

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 25 de abril de 2023.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 61, localizada no 6º pavimento da Torre A, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONT CASTELO", em construção, com uma área privativa coberta e edificada de 46,290 metros quadrados, a área comum coberta edificada de 10,354 metros quadrados, somando a área total de 56,644 metros quadrados, acrescida da área comum descoberta de 30,853 metros quadrados, perfazendo a área total de 87,497 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003693 do terreno e demais áreas de uso e propriedade comum ao condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem para auto, descoberta e indeterminada, vaga esta localizada no pavimento térreo.

CADASTRO: 36.63.88.1293.01.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS COSTA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.104.800/0001-03 e na JUCESP sob o NIRE 35216547872, com sede na cidade de Itu-SP, na Rua Madre Maria Theodora, nº 701, Jardim Corazza.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/207.105, de 19/10/2018 - (aquisição); e R.2/207.105, de 05/11/2018 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 583.821 de 03/04/2023).

Selo digital [111468311EQ001334482GU232]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

Av. 1, em 25 de abril de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.3 da Matrícula nº 207.105 de ordem, deste Registro Imobiliário, feito em 30/08/2019, em parte da área comum de terreno do "Condomínio Residencial Mont Castelo", consistente na área de 226,40 metros quadrados, existe **servidão administrativa**, destinada à passagem de rede de esgoto, em favor do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA - SAAE, com sede nesta cidade, na Avenida Pereira da Silva, nº 1.285, Jardim Santa Rosália, inscrito no CNPJ sob nº 71.480.560/0001-39, no valor de R\$10.500,00. (Protocolo nº 583.821 de 03/04/2023).

Selo digital [111468331GU001334483YG23Z]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

Av. 2, em 25 de abril de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.5 da Matrícula nº 207.105 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 18/10/2019, a incorporação do "Condomínio Residencial Mont Castelo" foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação**, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora EMPREENDIMENTOS COSTA LTDA., em 03 de outubro de 2019, nos termos do artigo 31-A e seguintes da

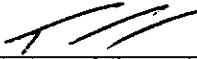
(CONTINUA NO VERSO)

M.207.105/A.61 T.A

MATRÍCULA	FICHA
243.025	1
	VERSO

Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. (Protocolo nº 583.821 de 03/04/2023).

Selo digital [111468331VS001334484UF23A]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R. 3, em 25 de abril de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, de 28 de março de 2023, EMPREENDIMENTOS COSTA 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 JACQUELINE DOS SANTOS OLIVEIRA BARBOSA, RG nº 44.168.289-3-SP, CPF nº 391.720.618-80, brasileira, servidora pública estadual, e ao seu marido RUBENS BARBOSA DE ARAUJO, RG nº 44.931.851-5-SP, CPF nº 353.026.168-82, brasileiro, secretário, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Aparecida, nº 1817, Jardim Santa Rosália, pelo valor de R\$16.987,97. Valor venal proporcional R\$2.990,26. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$225.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS no valor de R\$3.812,00. Guia de ITBI nº 1523136/23-21. (Protocolo nº 583.821 de 03/04/2023).

Selo digital [111468321PF001334485EX23E]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R. 4, em 25 de abril de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciários, **alienaram 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\$176.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 05/05/2023, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, 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

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.207.105/A.61 T.A

MATRÍCULA
243.025FICHA
2**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

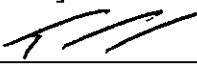
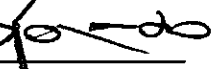
CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

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 dos devedores fiduciários. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$220.000,00. Compareceu ao ato, como interveniente, EMPREENDIMENTOS COSTA LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora, entidade organizadora, construtora e fiadora. (Protocolo nº 583.821 de 03/04/2023).

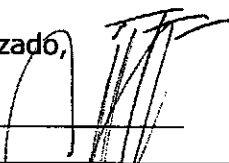
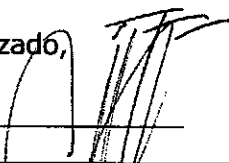
Selo digital [111468321XM001334486JS23U]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). APOficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.5, em 23 de junho de 2023.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 243.025 de ordem, deste Registro Imobiliário, em atendimento ao disposto no Provimento nº 143, de 25/04/2023, da E. Corregedoria Nacional de Justiça. (Protocolo nº 587.167 de 29/05/2023).

Selo digital [111468331DV001362855UP23C]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). APOficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.6, em 13 de março de 2024.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma objeto desta matrícula, integrante do condomínio denominado "Condomínio Residencial Mont Castelo", que recebeu o nº 1.170 da Rua Seraphim Banietti, situado no Bairro Caguassu, nesta cidade, conforme Av.198 da Matrícula nº 207.105, de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme o R.199 da mesma Matrícula nº 207.105 de ordem. (Protocolo nº 605.214 de 29/02/2024).

Selo digital [111468321YF001479852LF24B]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP**(CONTINUA NO VERSO)**

MATRÍCULA
243.025FICHA
2
VERSO

Av.7, em 13 de março de 2024.

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.63.88.1293.01.037, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 605.214 de 29/02/2024).

Selo digital [111468331OP001479853DJ24G]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,

Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Júnior

Av.8, em 06 de abril 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 os devedores fiduciários JACQUELINE DOS SANTOS OLIVEIRA BARBOSA e seu cônjuge RUBENS BARBOSA DE ARAUJO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenham 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\$228.701,40. Guia de ITBI nº 15549562662. (Protocolo nº 648.711 de 20/08/2025).

Selo digital [111468331WE001849718CR26Q]

O Escrevente Autorizado,

(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº648711, que o imóvel matriculado sob o nº243025, 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.

1114683C3FV001849719MJ26S

Sorocaba : 6 de abril 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).