MATRÍCULA 253.278 | 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 16 de outubro de 2024.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 302, localizada 3º pavimento, do Bloco "05", integrante do condomínio denominado "CONQUISTA VILA ACQUA", situada na Rua Avelino dos Santos, no Parque São Bento, Bairro da Cruz de Ferro, nesta cidade, em construção, com a área privativa construída de 40,860 metros quadrados, mais a área comum coberta de 6,663 metros quadrados, perfaz a área total construída de 47,523 metros quadrados, que somada a área comum descoberta de 48,920 metros quadrados, totaliza a área real de 96,443 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002176 ou 0,2176% no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, para veículos do tipo passeio.

CADASTRO: 36.31.94.1886.00.000 (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.2/215.227, de 09/11/2020 (aquisição); e R.3/215.227, de 13/12/2022 (incorporação imobiliária).

(Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).

Selo digital [111468311GE001588345HM247]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

Av.1, em 16 de outubro de 2024.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 215.227 de ordem, deste Registro de Imóveis, feita em 13 de dezembro de 2022, consta que a incorporação do condomínio denominado "CONQUISTA VILA ACQUA" foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação**, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, em de 18 de outubro de 2022, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. (Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).

Selo digital [111468331JH001588346BD24G]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

Av.2, em 16 de outubro de 2024.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.8 da Matrícula nº 215.227 de ordem, deste Registro de Imóveis, feita em 21 de setembro de 2023, o condomínio denominado "CONQUISTA VILA ACQUA", do qual a unidade autônoma objeto desta matrícula é

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 660624 - Livro: 253278 - Pág.: 1 de 6

parte integrante, é **favorecido pela servidão de para passagem** destinada a passagem de rede de drenagem, constante do registro R.2 da Matrícula nº 232.282 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).
Selo digital [111468331AS001588347OA24F]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

Av.3, em 16 de outubro de 2024.
(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.83 da Matrícula nº 215.227 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 15/02/2024, consta que em parte da área comum do condomínio "Conquista Vila Acqua" incidem quatro **áreas de preservação permanente**, a saber: Área 01 com 746,08 metros quadrados; Área 02 com 182,42 metros quadrados; Área 03 com 6,82 metros quadrados e Área 04 com 22,83 metros quadrados, descritas e caracterizadas na referida averbação. (Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).
Selo digital [111468331CP001588348GS24J]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

Av.4, em 16 de outubro de 2024.
(TRANSPORTE) - Conforme registro R.85 da Matrícula nº 215.227 de ordem, deste Registro Imobiliário, feito em 12/09/ 2024, sobre uma faixa de terreno localizada em parte da área comum do condomínio denominado "Conquista Vila Acqua", consistente na área de 134,17 metros quadrados, existe **servidão de passagem administrativa** para instalação de rede coletora de esgoto, em favor do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA - SAAE, autarquia municipal, com sede nesta cidade, na Avenida Pereira da Silva, nº 1.285, inscrita no CNPJ sob nº 71.480.560/0001-39. (Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).
Selo digital [111468331MA001588349GE244]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

R.5, em 16 de outubro de 2024.
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 25 de março de 2024, NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta matrícula** a ROBERSON DO NASCIMENTO PEREIRA JÚNIOR, RG nº 59.561.290-8-SP, CPF nº 493.654.758-13, brasileiro, solteiro, maior, serviços gerais, residente e domiciliado na cidade de

(CONTINUA NA FICHA 2)

Protocolo: 660624 - Livro: 253278 - Pág.: 2 de 6

Boituva-SP, na Rua Benedito Galvão, nº 158, Recanto das Primavera, pelo preço de R$18.060,94. O valor de aquisição do terreno, somado à futura construção, equivale a R$222.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R$3.284,00, e recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, no valor de R$13.000,00. Valor Venal R$2.227,52. Guia de ITBI nº 15299292426. (Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).
Selo digital [111468321PF001588350TI24Q]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

R.6, em 16 de outubro de 2024.
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 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$149.102,55, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 20/04/2024, 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 instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 15 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$222.000,00, que abrange o terreno e a construção do prédio a ser nele construído. Compareceram ao ato, como intervenientes, NOVA UBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de entidade organizadora, incorporadora e fiadora; e DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 16.614.075/0001-00 e na JUCEMG sob o NIRE 31300025837, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, na qualidade de construtora e fiadora. (Protocolo nº 622.668 de 17/09/2024).

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 660624 - Livro: 253278 - Pág.: 3 de 6

Selo digital [111468321KF001588351HX24G]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

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

Av.7, em 09 de junho de 2025.
Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma objeto desta matrícula, integrante do condomínio denominado "Conquista Vila Acqua", que recebeu o nº 261 da Rua Avelino dos Santos, situado no Parque São Bento, Bairro da Cruz de Ferro, nesta cidade, conforme Av.432 da Matrícula nº 215.227 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.433 da mesma Matrícula nº 215.227 de ordem. (Protocolo nº 639.955 de 30/04/2025).
Selo digital [111468321CV001702527SV25F]

O Escrevente Autorizado, (Lucas São Leandro). AP

Av.8, em 01 de outubro de 2026.
A requerimento datado de 05 de janeiro de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.31.94.1886.05.026, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 660.624 de 05/01/2026).
Selo digital [111468331MU001942738RA26I]
Assina digitalmente o Escrevente Carlos Eduardo de Oliveira em 01/10/2026 às 14:04:37. SP

Av.9, em 01 de outubro 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 ROBERSON DO NASCIMENTO PEREIRA JÚNIOR, 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$230.224,52. Guia de ITBI nº 17197762691. (Protocolo nº 660.624 de 05/01/2026).

(CONTINUA NA FICHA 3)

Protocolo: 660624 - Livro: 253278 - Pág.: 4 de 6

MATRÍCULA	FICHA
253.278	3

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AUTENTICADO DIGITALMENTE POR OFICIAL/SUBSTITUTO LAEL RODRIGUES DOURADO JUNIOR EM 01/10/2026 ÀS 14:04:37

Selo digital [111468331OT001942739OY263]
Assina digitalmente o Escrevente Carlos Eduardo de Oliveira em 01/10/2026 às 14:04:37. SP

Protocolo: 660624 - Livro: 253278 - Pág.: 5 de 6

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº660624, que o imóvel matriculado sob o nº253278, 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.

1114683C3NH001942740KE26N

Sorocaba : 1 de outubro 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).