

MATRÍCULA
257.541

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 09 de junho de 2025.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 104, localizada no 1º pavimento, do Bloco "02", integrante do condomínio denominado "CONQUISTA VILA ACQUA", tendo entrada pelo nº 261 da Rua Avelino dos Santos, situada no Parque São Bento, Bairro da Cruz de Ferro, nesta cidade, com a área privativa construída de 41,130 metros quadrados, mais a área comum coberta de 6,705 metros quadrados, perfaz a área total construída de 47,835 metros quadrados, que somada a área comum descoberta de 49,162 metros quadrados, totaliza a área real de 96,997 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002190 ou 0,2190% no terreno onde está 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.433/215.227, de 09/06/2025 - (Especificação Condominial).

(Protocolo nº 639.955 de 30/04/2025).

Selo digital [111468311IL001702938UU253]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.1, em 09 de junho de 2025.

(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. (Protocolo nº 639.955 de 30/04/2025).

Selo digital [111468331GM001702939XV25W]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.2, em 09 de junho de 2025.

(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)

MATRÍCULA

257.541

FICHA

1

VERSO

parte integrante, é **favorecido pela servidão de passagem** destinada à rede de drenagem, constante do registro R.2 da Matrícula nº 232.282 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 639.955 de 30/04/2025).
Selo digital [111468331OR001702940KD255]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.3, em 09 de junho de 2025.

(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 639.955 de 30/04/2025).

Selo digital [111468331QV001702941ET254]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.4, em 09 de junho de 2025.

(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 AGUA 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 639.955 de 30/04/2025).

Selo digital [111468331DQ001702942EV25U]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.5, em 09 de junho de 2025.

(TRANSPORTE DE ÔNUS) - Conforme o registro R.84 da Matrícula nº 215.227 de ordem, deste Registro Imobiliário, feito em 09/04/2024, sobre o imóvel objeto desta matrícula existe **HIPOTECA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento, com recursos do FGTS, no valor de R\$25.076.327,75, destinado a financiar a construção das 320 (trezentos e vinte) unidades autônomas residenciais

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA
257.541

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

autônomas, integrantes dos Blocos 01 a 04, 07 a 10, 13 e 14 do empreendimento denominado "Conquista Vila Acqua". (Protocolo nº 639.955 de 30/04/2025).
Selo digital [111468331LX001702943JQ259]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.6, em 02 de fevereiro de 2026.

A requerimento datado de 13 de janeiro de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.31.94.1886.02.012, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 661.234 de 13/01/2026).

Selo digital [111468331VX001820113CJ26O]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

Av.7, em 02 de fevereiro de 2026.

Fica CANCELADA a hipoteca transportada para a Av.5, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do documento particular assinado em 28 de julho de 2025. (Protocolo nº 661.234 de 13/01/2026).

Selo digital [111468331YX001820114UC26D]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

R.8, em 02 de fevereiro de 2026.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 28 de julho de 2025, NOVA UBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a LUIZ HENRIQUE MARTINS DOS SANTOS, RG nº 670265482-SP, CPF nº 600.339.538-99, brasileiro, solteiro, maior, estivador, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Esper Hadad, nº 121, Parque das Paineiras; e a KETELYN AMANDA CHRISPIM FRANCA, RG nº 9961388-PE, CPF nº 708.847.244-92, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, residente e domiciliada na cidade de Abreu e Lima-PE, na Rua Manoel de Santana, nº 22, apto. 301, bloco 05, Desterro, pelo preço de R\$240.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$2.016,00, e recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, no valor de R\$13.000,00. Valor

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
257.541FICHA
2
VERSO

Venal R\$77.154,35. Guia de ITBI nº 17516592569. (Protocolo nº 661.234 de 13/01/2026).

Selo digital [111468321OD001820115PS26P]

O Escrevente Autorizado,



(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

R.9, em 02 de fevereiro de 2026.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciantes, **alienaram fiduciariamente** o imóvel 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 sob o NIRE 53500000381 na Junta Comercial do Estado da sua sede, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia ao cumprimento das obrigações pactuadas no referido instrumento no valor de R\$186.909,63, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 25/08/2025, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 7,2290% 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 dos devedores fiduciantes. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$240.000,00. (Protocolo nº 661.234 de 13/01/2026).

Selo digital [111468321CF001820116XE26V]

O Escrevente Autorizado,



(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

Av.10, em 10 de agosto de 2026.

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 os devedores fiduciantes LUIZ HENRIQUE MARTINS DOS SANTOS; e KETELYN AMANDA CHRISPIM FRANCA, 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\$244.018,27. Guia de ITBI nº 17024992679. (Protocolo nº 668.373 de 13/04/2026).

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA
257.541

FICHA
3

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Selo digital [111468331YU001914081RQ26O]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº668373, que o imóvel matriculado sob o nº257541, 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.

1114683C3WH001914082SC26B

Sorocaba : 10 de agosto de 2026

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).