

M.96.289/A.41 B.U

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
182.081

FOLHA

1

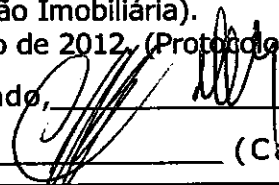
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

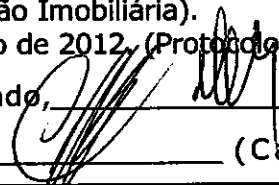
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento 41, localizado no 3º andar, do Bloco U, em construção, integrante do conjunto denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DOS SONHOS", com a área privativa construída de 50,20 metros quadrados, área comum construída de 6,157 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 56,357 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 66,431 metros quadrados ou 0,503% no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe, ainda, o direito a uso indeterminado de uma vaga simples descoberta, que comporta 01 (um) veículo de passeio de pequeno ou médio porte.

CADASTRO: 45.64.68.1123.01.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: SPE NOVA DUPLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Antonio Soares, nº 108, sala 07, Jardim Paulistano, Sorocaba-SP, inscrita no CNPJ nº 12.031.556/0001-24.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/96.289 de 07/12/2010 (Aquisição), e R.6/96.289 de 10/02/2011 (Incorporação Imobiliária). Sorocaba, 09 de outubro de 2012, (Protocolo nº 369.359 de 25/09/2012).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

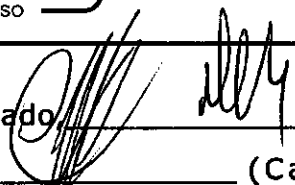
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 09 de outubro de 2012.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 19 de setembro de 2012, SPE NOVA DUPLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 41, Bloco U, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DOS SONHOS",** a GILBERTO JOSÉ DE AGUIAR, RG nº 16.381.867-8-SP, CPF nº 058.031.058-21, brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Gabriel Mendes, nº 96, Jardim Maria do Carmo; pelo valor de R\$10.634,75. Valor Venal proporcional: R\$2.314,09. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$100.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$14.013,00; Desconto concedido pelo FGTS - R\$4.967,00; Financiamento concedido pela credora - R\$81.020,00. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que ficaram microfilmadas neste Registro Imobiliário. Guia de ITBI nº 2012/539934. (Protocolo nº 369.359 de 25/09/2012).

(CONTINUA NO VERSO)

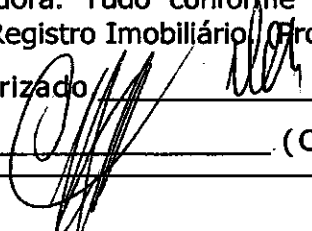
M.96.289/A.41 B.U

MATRÍCULA
182.081FOLHA
1
VERSOO Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 09 de outubro de 2012.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 19 de setembro de 2012, GILBERTO JOSÉ DE AGUIAR, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$81.020,00, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 41, Bloco U, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DOS SONHOS"**, 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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ. 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante Novo, Prazos em meses: de construção: 25, de amortização: 300, taxa anual de juros: de acordo com a cláusula quinta e seus parágrafos do instrumento; vencimento do encargo mensal: de acordo com a cláusula sétima; época de reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima segunda; encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com a cláusula sétima; encargo inicial total: R\$629,02. Consta do contrato o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$108.000,00. **INTERVENIENTES:** TMS COMERCIAL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 55.190.417/0001-56, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Soares, nº 108, sala 07, Jardim Paulistano, na qualidade de construtora; e SPE NOVA DUPLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora e fiadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário (Protocolo nº 369.359 de 25/09/2012).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.96.289/A.41 B.U

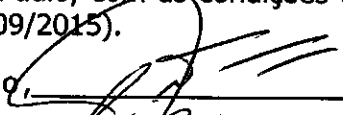
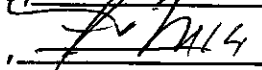
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
182.081FICHA
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

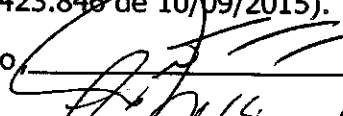
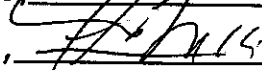
Av. 3, em 30 de setembro de 2015.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.171 da Matrícula nº 96.289, deste Registro Imobiliário, feita em 30 de setembro de 2015, consta que parte da área comum de terreno do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DOS SONHOS", consistente numa área de 2.664,70 metros quadrados, foi declarada "**ÁREA VERDE**", conforme o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 69534/2015, datado de 02 de junho de 2015, junto ao Processo nº 548/2012, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente, CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, com as condições constantes do referido termo. (Protocolo nº 423.846 de 10/09/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JVO Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 4, em 30 de setembro de 2015.

Conforme averbação Av.172 da Matrícula nº 96.289, deste Registro Imobiliário, feita em 30 de setembro de 2015, consta que, em virtude da retificação do memorial de incorporação, a futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar passa a ter uma área privativa construída de 50,20 metros quadrados, área comum construída de 6,63 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 56,83 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 66,431 metros quadrados ou 0,00503 ou 0,503% no terreno onde será construído o conjunto, com o direito ao uso de uma área acessória de garagem descoberta de 11,75 metros quadrados (vaga simples), que comporta 01 (um) veículo de passeio de pequeno porte. (Protocolo nº 423.846 de 10/09/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JVO Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 5, em 30 de setembro de 2015.

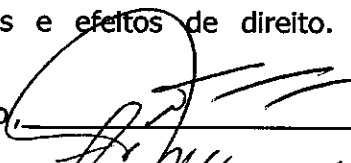
Pelo instrumento particular de rerratificação assinado em 17 de abril de 2015, a vendedora, a credora fiduciária, os adquirentes e devedores fiduciantes, **RETIFICARAM** o instrumento particular registrado sob os nºs R.1 e R.2, desta ficha complementar, para constar que o imóvel objeto da alienação fiduciária registrada no referido R.2 passa a ter a descrição conforme a alteração constante na averbação Av.4 acima; e ratificaram expressamente todos os demais termos, cláusulas e condições do contrato inicial, que não tenham sido modificados pelo instrumento, inclusive a garantia nele constituída, ficando claro que tudo o que se avençou

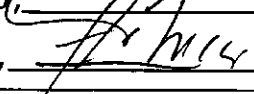
(CONTINUA NO VERSO)

M.96.289/A.41 B.U

MATRÍCULA	FICHA
182.081	2
	VERSO

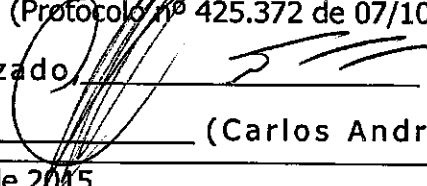
integra-o para todos os fins e efeitos de direito. (Protocolo nº 423.846 de 10/09/2015).

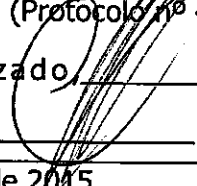
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 6, em 15 de outubro de 2015.

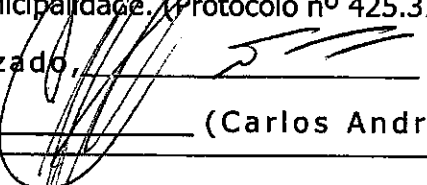
Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 41, do Bloco U, integrante do conjunto denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DOS SONHOS", que recebeu o nº 486 da Rua Luzerne Proença Arruda, conforme Av.173, da Matrícula nº 96.289 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 R.174, da Matrícula nº 96.289 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 182.081 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 425.372 de 07/10/2015).

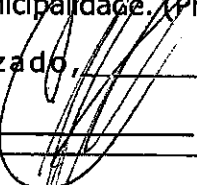
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 15 de outubro de 2015.

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado individualmente na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob a inscrição nº 45.64.68.1123.20.007, conforme comprova a Certidão nº 043.652/15-67, extraída do Processo nº 2015/025002-5, emitida em 06 de outubro de 2015, pela mesma municipalidade. (Protocolo nº 425.372 de 07/10/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.8, em 25 de junho 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 o devedor fiduciante GILBERTO JOSÉ DE AGUIAR, 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

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA
182.081

FICHA
3

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$121.930,06. Guia de ITBI nº 16178322675. (Protocolo nº 664.539 de 26/02/2026).
Selo digital [111468331JV001890178BF26U]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº664539, que o imóvel matriculado sob o nº182081, 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.

1114683C3HI001890179CQ262

Sorocaba : 25 de junho 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).