Em 28 de outubro de 2015.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 53, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do Bloco 10, integrante do conjunto denominado "RESIDENCIAL VILLA DE ESPANHA", em construção, com a área privativa construída de 49,7644 metros quadrados, área comum de 7,9706 metros quadrados, perfazendo a área total de 57,735 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002214 ou 0,2214% no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de uma área comum de padrão diferente com 10,35 metros quadrados, destinada a guarda e estacionamento de um veículo de passeio de porte médio, em local descoberto e demarcado, no estacionamento coletivo do condomínio, designado por vaga nº 468.

CADASTRO: 54.54.04.0395.00.000 – (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: VILLA DE ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.811.809/0001-00, com sede nesta cidade, na Rua Julio Marcondes Guimarães, nº 115, 8º andar, sala 809, Parque Campolim.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/176.098 de 15/04/2015; e R.4/176.098 de 16/04/2015 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 425.849 de 20/10/2015).

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

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 28 de outubro de 2015.

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.2 da Matrícula nº 176.098, deste Registro Imobiliário, de 15/04/2015, sobre uma faixa de terreno localizada dentro da parte comum do condomínio "RESIDENCIAL VILLA DE ESPANHA", existe **servidão perpétua para fins de passagem e trânsito, inclusive para pedestres e veículos automotores**, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 165.556 de ordem, deste Registro Imobiliário, de propriedade de AGRA SOROCABA INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 08.948.335/0001-48, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.510, 6º andar, sala 86-parte, Vila Olímpia. (Protocolo nº 414.255 de 01/04/2015).

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

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 28 de outubro de 2015.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 09 de outubro de 2015,

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 673671 - Livro: 198596 - Pág.: 1 de 5

M.176.098/A.53 B.10

MATRÍCULA	FICHA
198.596	1 VERSO

VILLA DE ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, a HENRY HINGST OLIVEIRA, RG nº 34.888.813-2-SP, CPF nº 393.325.548-11, brasileiro, solteiro, maior, técnico eletricista, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tiradentes, nº 133, Vila Santana, pelo valor de R$31.847,39. Valor venal proporcional: R$4.137,73. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R$179.473,45, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R$29.839,95; Recursos da conta vinculada do FGTS – R$4.395,76; Desconto concedido pelo FGTS – R$9.010,00; e Financiamento - R$136.227,74. Guia de ITBI nº 01340041596. (Protocolo nº 425.849 de 20/10/2015).

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

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 28 de outubro de 2015:

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 09 de outubro de 2015, HENRY HINGST OLIVEIRA, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R$136.227,74, **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, 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: TP – Tabela Price; Prazos em meses: de construção: 31, de amortização: 360, taxa anual de juros (%): nominal 4,5000, efetiva 4,5941; encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 3, alínea II; encargo inicial total: R$704,04; vencimento do encargo mensal: de acordo com o item 3; época de reajuste dos encargos: de acordo com o item 3. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias corridos, 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$175.000,00. **INTERVENIENTES**: MAGNUM COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., CNPJ nº 43.415.116/0001-02, com sede nesta cidade, na Rua Julio Marcondes Guimarães, nº 115, 8º andar, Parque Campolim, na qualidade de construtora e fiadora, e VILLA DE ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, na qualidade de incorporadora. Tudo

(CONTINUA NA FICHA 2)

Protocolo: 673671 - Livro: 198596 - Pág.: 2 de 5

conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 425.849 de 20/10/2015).

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

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.4, em 08 de março de 2017.
(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.244 da Matrícula nº 176.098, de 08 de março de 2017, a incorporação do condomínio denominado "RESIDENCIAL VILLA DE ESPANHA" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora VILLA DE ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA., em 21 de fevereiro de 2017, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 451.248 de 22/02/2017).

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

A Substituta do Oficial,_____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 5, em 17 de outubro de 2017.
Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 53 do Bloco 10, integrante do conjunto denominado "RESIDENCIAL VILLA DE ESPANHA", que recebeu o nº 231 da Rua Santa Maria, conforme Av.305 da Matrícula nº 176.098 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.306 da Matrícula nº 176.098 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 198.596 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 462.765 de 09/10/2017).

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). JV

A Substituta do Oficial,_____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av.6, em 25 de setembro de 2026.
A requerimento datado de 16 de junho de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 54.54.04.0395.10.023, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 673.671 de 16/06/2026).

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 673671 - Livro: 198596 - Pág.: 3 de 5

Selo digital [111468331GN001938857PQ261]
Assina digitalmente o Escrevente Carlos Eduardo de Oliveira em 25/09/2026 às 10:50:28. SP

Av.7, em 25 de setembro 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 HENRY HINGST OLIVEIRA, 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$193.928,69. Guia de ITBI nº 17272742699. (Protocolo nº 673.671 de 16/06/2026).
Selo digital [111468331MC001938858AK26O]
Assina digitalmente o Escrevente Carlos Eduardo de Oliveira em 25/09/2026 às 10:50:28. SP

Protocolo: 673671 - Livro: 198596 - Pág.: 4 de 5

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº673671, que o imóvel matriculado sob o nº198596, 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.

1114683C3OP001938859YY265

Sorocaba : 25 de setembro 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).