Valide aqui este documento

CNM: 141887.2.0031650-55

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL M.24.671/ AP.0844

REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

matrícula 31.650 | ficha 01

Votorantim, 25 de janeiro de 2021

IMÓVEL: Apartamento nº 44 localizado no **4º Pavimento** do **Bloco 08** do **CONQUISTA VOTORANTIM**, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, na Rua João Cândido Strombeck, com área privativa de 41,350 metros quadrados, área comum de 49,6409 metros quadrados e área total de 90,991 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,001792 no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem para guarda e estacionamento de 01 (um) veículo em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio.

Inscrição Imobiliária: 12.35.44.3000.10.000.0.10 (em maior porção).

Proprietária: NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 28.016.310/0001-13, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, sob o NIRE 3121087966-7, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia.

Registros Anteriores: R.26 (aquisição), de 26/12/2018 e AV.27 (desmembramento), de 21/01/2019, ambos da matrícula nº 5.912 deste Oficial e R.1 (incorporação imobiliária), de 11/02/2019 da matrícula nº 24.671 deste Oficial.
Código do Selo Digital: 1418873110054293PU84X421I.

Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente

AV-1. Protocolo nº 54.293, em 18 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO**. Procedo à presente averbação para constar que a unidade autônoma está em construção e que esta ficha complementar integra a matrícula nº 24.671 deste Oficial, nos termos do item 221.1, Capítulo XX, das Normas de Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Votorantim, 25 de janeiro de 2021. Código do Selo Digital: 1418873310054293S2UOTJ21E. (Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

R-2. Protocolo nº 54.293, em 18 de dezembro de 2020. **HIPOTECA**. Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, datado de 02 de dezembro de 2020, nº 8.7877.1016926-8, apresentado pelo Sistema Eletrônico protocolo AC000683533, a proprietária, já qualificada, deu em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente à futura unidade autônoma desta ficha complementar, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, registrada na

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJKHA-HL3F6-YHX5H-R8J8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 141887.2.0031650-55

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL M.24.671/ AP.0844

matrícula 31.650 | ficha 01 verso

Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 53500000381, conforme Ficha Cadastral Simplificada expedida em 23 de janeiro de 2021, arquivada nesta Serventia, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (Medida Provisória nº 996/2020), para garantir o contrato de abertura de crédito e mútuo destinado a financiar a construção do empreendimento **CONQUISTA VOTORANTIM**, no valor **R$ 1.094.905,92 (um milhão e noventa e quatro mil novecentos e cinco reais e noventa e dois centavos)**, com amortização pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), no prazo de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, conforme cláusulas, condições, juros, multas e encargos previstos no contrato. A garantia hipotecária tem por objeto as frações ideais das 160 (cento e sessenta) unidades autônomas que compõem os Blocos 04, 05, 07 e 08, cujo valor fixado pelas partes para fins do artigo 1.484 do Código Civil, é de R$ 22.960.000,00 (vinte e dois milhões novecentos e sessenta mil reais). Votorantim, 25 de janeiro de 2021. Código do Selo Digital: 1418873310054293RLNIEE21L._____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-3. Protocolo nº 62.107, em 09 de fevereiro de 2022. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Conforme instrumento particular adiante mencionado, por autorização expressa da credora, já qualificada, procedo ao cancelamento da hipoteca lançada sob o R.2, em relação à futura unidade autônoma, objeto desta ficha complementar. Votorantim, 17 de fevereiro de 2022. Código do Selo Digital: 1418873310062107O8MDL222X. _____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

R-4. Protocolo nº 62.107, em 09 de fevereiro de 2022. **VENDA E COMPRA**. Por instrumento particular de 07 de julho de 2021, nº 8.7877.1182161-9, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da lei nº 4.380/1964, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal do terreno correspondente à futura unidade autônoma, objeto desta ficha complementar a **KATLIN CRISTINA RODRIGUES VENTURA**, brasileira, solteira, maior, técnica de laboratório e raio-x, CPF nº 445.296.148-75, residente e domiciliada em Votorantim-SP, na Rua Edilson Godoy Martins, 139, bloco A, apartamento 33, Nova Votorantim, Aparecidinha, pelo valor de R$ 11.177,71 (onze mil e cento e setenta e sete reais e setenta e um centavos). O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), composto pela integralização dos seguintes valores: R$ 15.686,97 (quinze mil e seiscentos e oitenta e seis

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJKHA-HL3F6-YHX5H-R8J8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJKHA-HL3F6-YHX5H-R8J8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

reais e noventa e sete centavos) com recursos próprios, R$ 3.643,03 (três mil e seiscentos e quarenta e três reais e três centavos) por recursos da conta vinculada de FGTS, R$ 9.470,00 (nove mil e quatrocentos e setenta reais) por desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (lei nº 14.118/2021). Encontra-se arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle: 4AE3.AD33.B207.6B99, emitida em 27/12/2021, válida até 25/06/2022. Votorantim, 17 de fevereiro de 2022. Código do Selo Digital: 1418873210062107PSGQW2229. (Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

R-5. Protocolo nº 62.107, em 09 de fevereiro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, a proprietária, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE (lei nº 9.514/1997) a fração ideal do terreno correspondente à futura unidade autônoma, objeto desta ficha complementar, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantir a dívida de R$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais), decorrente de financiamento no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (lei nº 14.118/2021), a qual deverá ser amortizada por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, a primeira no valor de R$ 641,18 (seiscentos e quarenta e um reais e dezoito centavos), com vencimento em 09/08/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, calculadas conforme o Sistema de Amortização PRICE. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R$ 180.000,00. Votorantim, 17 de fevereiro de 2022. Código do Selo Digital: 14188732100621072GW2JP22K. (Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-6. Protocolo nº 62.107, em 09 de fevereiro de 2022. **QUALIFICAÇÃO**. Faço constar que **KATLIN CRISTINA RODRIGUES VENTURA** é portadora do RG nº 54.200.858-0-SSP/SP, conforme Carteira Nacional de Habilitação - CNH emitida em 03/03/2021 pelo Departamento de Trânsito do Estado de São Paulo. Votorantim, 17 de fevereiro de 2022. Código do Selo Digital: 14188733100621075 7D0XD22V. (Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-7. Protocolo nº 63.140, em 04 de abril de 2022. **ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Conforme lançamento do imposto municipal -

Continua no verso.

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 31.650 | ficha 02 verso

IPTU, exercício 2022, expedido pela Prefeitura Municipal de Votorantim-SP, faço constar que a atual inscrição imobiliária do imóvel, objeto desta matrícula, é nº 12.35.44.3000.10.804.4.10. Votorantim, 11 de maio de 2022. Código do Selo Digital: 1418873310063140YFKRJZ22A. _____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-8. Protocolo nº 63.140, em 04 de abril de 2022. **AVERBAÇÃO**. Procedo à presente averbação para constar que a unidade autônoma, objeto desta ficha complementar, parte integrante do condomínio **CONQUISTA VOTORANTIM**, situado na Rua João Cândido Strombeck, 285, foi construída e instituída ao regime de condomínio edilício, conforme AV.12 e R.14, ambos da matrícula nº 24.671 deste Oficial e, em decorrência disso, a presente ficha complementar foi convertida na matrícula nº 31.650. A convenção do condomínio foi registrada sob o nº 516, Livro 3 - Registro Auxiliar deste Oficial. Votorantim, 11 de maio de 2022. Código do Selo Digital: 1418873210063140WJO79N224. _____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-9. Protocolo nº 70.922, em 31 de março de 2023. **TRASLADAMENTO DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**. Conforme averbação sob o nº 3, em 11 de fevereiro de 2019, na matrícula nº 24.671 deste Oficial, faço constar que conforme Certificado do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPOHAB nº 371/2018, de 23 de outubro de 2018 e Termo de Compromisso, que no terreno condominial existem as áreas de Preservação Permanente 1, com 729,89 metros quadrados e área de Preservação Permanente 2, com 3.167,68 metros quadrados, devidamente descritas e delimitadas no projeto e no memorial de incorporação arquivados nesta Serventia, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente, estendendo-se esta obrigação a herdeiros e sucessores. Votorantim, 17 de abril de 2023. Código do Selo Digital: 1418873310070922Q4TS1H23T. _____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-10. Protocolo nº 70.922, em 31 de março de 2023. **TRASLADAMENTO DA SERVIDÃO**. Conforme averbação sob o nº 6, em 09 de setembro de 2020, na matrícula nº 24.671 deste Oficial, faço constar que o terreno condominial é beneficiado por uma faixa de SERVIDÃO ADMINISTRATIVA, não onerosa, registrada no R.2 da matrícula nº 25.192 deste Oficial, destinada à passagem de rede de esgoto sanitário e drenagem, localizada entre a Rua Mario Savella e Rua José Ferreira, na Vila Nova Votorantim, Município de Votorantim-SP,

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJKHA-HL3F6-YHX5H-R8J8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

matrícula 31.650 | ficha 03 | Votorantim,

descrita e caracterizada na planta e memorial arquivados em pasta própria. Dispõe o art. 5º do Decreto Municipal, que a **NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, limitará ao uso e gozo no que for compatível com a servidão, abstendo-se da prática de atos que causem danos a mesma, incluídos entre eles os de edificar construções, fazer plantações de elevado porte, cravar estacas e transitar com veículos pesados. Votorantim, 17 de abril de 2023. Código do Selo Digital: 1418873310070922SYA1DR237._____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-11. Protocolo nº 70.922, em 31 de março de 2023. **TRASLADAMENTO DA SERVIDÃO DE PASSAGEM**. Conforme registro sob o nº 8, em 10 de fevereiro de 2021, na matrícula nº 24.671 deste Oficial, faço constar que no terreno condominial foi instituída **SERVIDÃO DE PASSAGEM** de rede de água, perpétua e gratuita, em favor da **ÁGUAS DE VOTORANTIM S/A**, CNPJ nº 14.192.039/0001-62, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 35300412371, com sede em Votorantim-SP, na Avenida Reverendo José Manoel da Conceição, 1.593, Protestantes, descrita na referida matrícula. Votorantim, 17 de abril de 2023. Código do Selo Digital: 1418873310070922WIGNU423E._____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-12. Protocolo nº 84.938, em 10 de março de 2025. **AVERBAÇÃO DO CEP**. Conforme consta do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao exercício 2026, o CEP correspondente ao endereço do imóvel objeto desta matrícula é 18114-468. Votorantim, 06 de outubro de 2026. Código do Selo Digital: 1418873310000000081778826H._____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente Substituto)

AV-13. Protocolo nº 84.938, em 10 de março de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Conforme requerimento datado de 16 de setembro de 2026, acompanhado do comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, procedo à presente averbação para constar que nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, foi consolidada a favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que transcorrido o prazo legal, não houve a purgação da mora. Votorantim, 06 de outubro de 2026. Código do Selo Digital: 1418873310000000081778526N._____(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente Substituto)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJKHA-HL3F6-YHX5H-R8J8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

CERTIDÃO DIGITAL
NAILA DE REZENDE KHURI
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE VOTORANTIM - SP

CERTIFICO, em atendimento ao protocolo nº 84938, que a presente certidão é expedida em **inteiro teor da matrícula**, com a reprodução de todo seu conteúdo por meio reprográfico para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel conforme o §11 do art. 19 da Lei nº 6.015/1973, e sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. **CERTIFICO**, ainda, que em atendimento ao item 156, Cap. XX, do Provimento nº 58/89 da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, faço constar que essa Serventia foi instalada em 03 de novembro de 2009 com origem na circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba-SP. . **CERTIFICO**, finalmente, que os elementos constantes na presente certidão foram extraídos do banco de dados desta Serventia, atualizado até 11:59:27 horas do dia 06/10/2026. Votorantim, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao IPESP:	R$ 8,60
Ao Reg.Civil:	R$ 2,33
Ao TJSP:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 0,88
Ao MPSP:	R$ 2,12
Total:	R$ 73,72

Certidão expedida às *11:59:27 horas* do dia 06/10/2026
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1418873C3000000081778726Z.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJKHA-HL3F6-YHX5H-R8J8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar