

M.176.098/A.01 B.01

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
198.286FICHA
1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

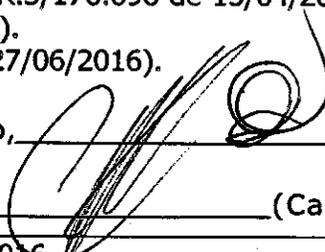
Em 06 de julho de 2016.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01, localizado no andar térreo ou 1º pavimento, do Bloco 01, 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 um veículo de passeio de porte médio, em local descoberto e demarcado, no estacionamento coletivo do condomínio, designado por vaga nº 305.

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 Júlio Marcondes Guimarães, nº 115, 8º andar, sala 809, Parque Campolim.

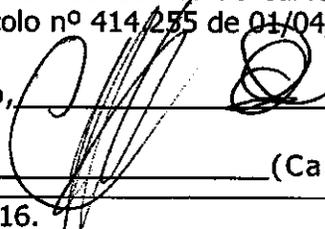
REGISTRO ANTERIOR: R.3/176.098 de 15/04/2015; e R.4/176.098 de 16/04/2015 - (Incorporação Imobiliária).
(Protocolo nº 438.444 de 27/06/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 06 de julho de 2016.

(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).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 06 de julho de 2016.

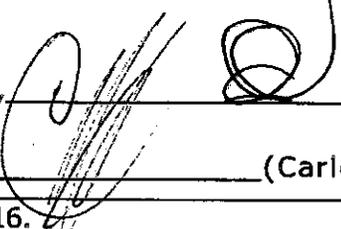
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 21 de junho de 2016,

(CONTINUA NO VERSO)

M.176.098/ A.01 B.01

MATRÍCULA 198.286	FICHA 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 DOUGLAS RESENDE PEREIRA, RG nº 40.973.568-1-SP, CPF nº 343.872.388-36, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Luiz Ricardo Maffei, nº 1.366, Jardim S. Lourenço; pelo valor de R\$31.847,39. Valor venal proporcional: R\$4.562,91. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$169.217,59, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$29.987,27; Recursos da conta vinculada de FGTS - R\$8.995,55; Desconto concedido pelo FGTS - R\$1.443,00; e Financiamento - R\$128.791,77. Guia de ITBI nº 00757951678. (Protocolo nº 438.444 de 27/06/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 06 de julho de 2016.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 21 de junho de 2016, DOUGLAS RESENDE PEREIRA, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$128.791,77, **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 6,5000, efetiva 6,6973; encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 3, alínea II; encargo inicial total: R\$839,90; vencimento do encargo mensal: 21/07/2016; 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\$177.700,00. **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 conforme e como prevê o

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.176.098/ A.01 B.01

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
198.286FICHA
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

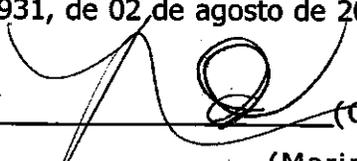
instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 438.444 de 27/06/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.4, em 08 de março de 2017.

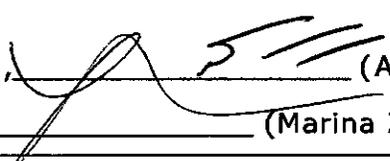
(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.244 da Matrícula nº 176.098, de 08 de março de 2017, a incorporação do condomínio denominado "RESIDENCIAL VILLA DE ESPANHA" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora VILLA DE ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA., em 21 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 01 do Bloco 01, 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 198.286 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 29 de dezembro de 2025.

A requerimento datado de 28 de agosto de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 54.54.04.0395.01.001, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 649.578 de 28/08/2025).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
198.286	2
	VERSO

Selo digital [111468331SS001803511VI25H]

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

Av.7, em 29 de dezembro de 2025.

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 DOUGLAS RESENDE PEREIRA, 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\$191.586,06. Guia de ITBI nº 17838102519. (Protocolo nº 649.578 de 28/08/2025).

Selo digital [111468331BA001803512BD25R]

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

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SOROCABA**



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº649578, que o imóvel matriculado sob o nº198286, 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.

1114683C3EP001803513SE251

Sorocaba : 29 de dezembro de 2025

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).