

MATRÍCULA
245.454

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 06 de setembro de 2023.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 04, localizada no pavimento térreo do Bloco S, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS", tendo entrada pelo nº 285 da Estrada do Fioravante, com uma área construída privativa de 45,500 metros quadrados, uma área construída de uso comum de 5,021 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 50,521 metros quadrados, que somada a área de uso comum descoberta de 52,149 metros quadrados, perfaz o total de 102,671 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002289 ou 0,228900% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso indeterminado de uma vaga no estacionamento, para a guarda de um veículo de pequeno ou médio porte.

CADASTRO: 76.44.20.0001.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: HM 05 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.416.779/0001-03 e na JUCESP sob o NIRE 35222139276, com sede nesta cidade, na Rua Rene Regaçon, nº 325, Jardim Residencial Villa Amato.

REGISTRO ANTERIOR: R. 443/212.566, de 06/09/2023 - (especificação condominial).

(Protocolo nº 593.406 de 31/08/2023).

Selo digital [111468311LM001399437EN23L]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.1, em 06 de setembro de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.5 da Matrícula nº 212.566 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 11/12/2019, a incorporação do condomínio denominado "Condomínio Residencial Parque dos Pássaros" foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação**, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora HM 05 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em 24 de outubro de 2019, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. (Protocolo nº 593.406 de 31/08/2023).

Selo digital [111468331HN001399438KP23D]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.2, em 06 de setembro de 2023.

(ÔNUS) - Conforme registro R.9 da Matrícula nº 212.566 de ordem, deste Registro Imobiliário, feito em 29/04/2022, sobre o imóvel objeto desta matrícula existe **hipoteca** em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº

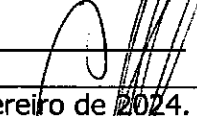
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
245.454

FICHA
1
VERSO

00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento, com recursos do FGTS, no valor de R\$32.740.480,25, destinado a financiar a construção do empreendimento composto de 464 unidades autônomas, integrantes do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS". O empreendimento se enquadra no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV**, do Governo Federal. (Protocolo nº 593.406 de 31/08/2023).
Selo digital [111468331EG001399439HN23V]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.3, em 27 de fevereiro de 2024.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73, para constar que a unidade autônoma residencial designada apartamento nº 04, localizada no pavimento térreo do Bloco S, objeto desta matrícula, é adaptada a P.C.D., conforme comprova a incorporação imobiliária registrada sob o R.4 da Matrícula nº 212.566 deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 603.392 de 01/02/2024).

Selo digital [111468331WY001471870UC241]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av.4, em 27 de fevereiro de 2024.

Fica CANCELADA a hipoteca transportada para a Av.2, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do documento particular assinado em 12 de janeiro de 2024. (Protocolo nº 603.392 de 01/02/2024).

Selo digital [111468331WO001471871QF247]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av.5, em 27 de fevereiro de 2024.

A requerimento datado de 01 de fevereiro de 2024, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 76.44.20.0001.22.004, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica digitalizada e microfilmada nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 603.392 de 01/02/2024).

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 245.454	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		

Selo digital [111468331IX001471872WD24M]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.6, em 27 de fevereiro de 2024.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 12 de janeiro de 2024, HM 05 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a MAIZA CONCEIÇÃO NOVAIS, CNH nº 07811493731 Detran-SP, CPF nº 429.606.958-60, brasileira, solteira, maior, auxiliar de produção, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Paulo Muller, nº 89, Jardim Residencial das Flores, pelo preço de R\$147.720,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$5.325,00. Valor Venal R\$71.072,71. Guia de ITBI nº 15091112441. (Protocolo nº 603.392 de 01/02/2024).

Selo digital [111468321TT001471873VF241]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.7, em 27 de fevereiro de 2024.

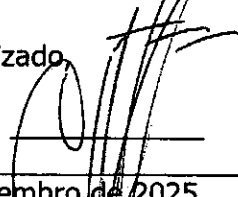
Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$118.176,00, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 10/02/2024, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 4,5939% 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 da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$168.100,00. (Protocolo nº 603.392 de 01/02/2024).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
245.454

FICHA
2
VERSO

Selo digital [111468321CB001471874BA24A]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Júnior

Av.8, em 04 de novembro de 2025.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante MAIZA CONCEIÇÃO NOVAIS, 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\$171.657,30. Guia de ITBI nº 17419042584. (Protocolo nº 645.937 de 17/07/2025).

Selo digital [111468331QI001776318QE25J]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº645937, que o imóvel matriculado sob o nº245454, 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.

1114683C3GQ001776319QB25G

Sorocaba : 4 de novembro 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).