

M.149.896/A.304 B.12

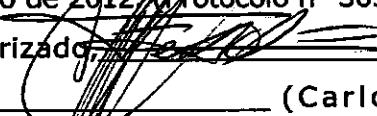
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
162.673FOLHA
1**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

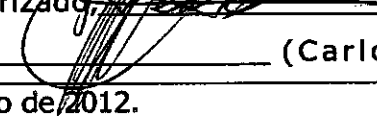
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento 304, do Bloco 12, em construção, integrante do conjunto denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART", com a área privativa construída de 45,95 metros quadrados, área comum construída de 4,71 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 50,66 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3877072% ou 0,003877072 no terreno onde será construído o conjunto. Cabe-lhe ainda o direito à guarda de 01 (um) veículo de passeio de médio porte, em local determinado como vaga 192 (descoberta).

CADASTRO: 65.34.60.3195.00.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º Andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG.

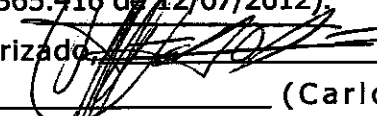
REGISTRO ANTERIOR: R.8/127.072, de 29/10/2010 (Aquisição) e R.9/127.072, de 16/11/2010 (Incorporação Imobiliária), transportados para a Matrícula nº 149.896. Sorocaba, 24 de julho de 2012. (Protocolo nº 365.416 de 12/07/2012).

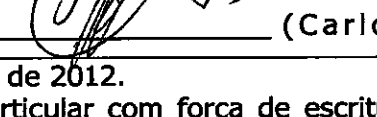
O Escrevente Autorizado,  (Fernando Alex de Oliveira). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 24 de julho de 2012.

(TRANSPORTE) – Conforme averbação Av.3, da Matrícula nº 149.896, deste Registro Imobiliário, consta que a incorporação do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora, em 27 de janeiro de 2011, 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 365.416 de 12/07/2012).

O Escrevente Autorizado,  (Fernando Alex de Oliveira).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 24 de julho de 2012.

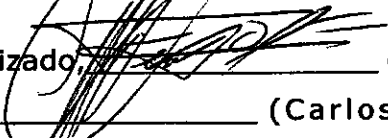
Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, assinado em 29 de maio de 2012, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 304, Bloco 12, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART"**, a PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA LIMA, RG nº 30.112.604-5-SP, CPF nº 405.237.328-64, brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Doutor Artur Bernardes, nº 533, Vila Gabriel; pelo valor de R\$8.277,04 (valor venal proporcional: R\$1.886,35). O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção)

(CONTINUA NO VERSO)

M.149.896/A.304 B.12

MATRÍCULA 162.673	FOLHA 1 VERSO
----------------------	---------------------

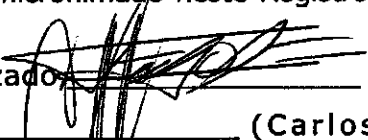
equivale a R\$93.924,32, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios: R\$9.767,00; desconto concedido pelo FGTS: R\$10.449,00; Financiamento concedido pela credora: R\$73.708,32. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que ficaram microfilmadas neste Registro Imobiliário. Guia de ITBI nº 2012/486214. (Protocolo nº 365.416 de 12/07/2012).

O Escrevente Autorizado,  (Fernando Alex de Oliveira). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 24 de julho de 2012.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, assinado em 29 de maio de 2012, PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA LIMA, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$73.708,32, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 304, Bloco 12, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART"**, 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 primeiro 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\$563,86. 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\$98.000,00. **INTERVENIENTE:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, na qualidade de construtora e fiadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 365.416 de 12/07/2012).

O Escrevente Autorizado,  (Fernando Alex de Oliveira). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
162.673FOLHA
2**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Av. 4, em 19 de dezembro de 2012.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por Apartamento 304, 2º pavimento, do Bloco 12, integrante do conjunto denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART", que recebeu o nº 1.435 da Avenida Três de Março, conforme Av. 198, da Matrícula nº 149.896 de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei 4.591 de 16/12/1964 e suas posteriores alterações, conforme R. 199, da Matrícula nº 149.896 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 162.673 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 372.098 de 27/11/2012)

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.5, em 16 de agosto de 2022.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pela 1º Ofício Civil da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 03/08/2022, do processo de Execução Civil, número de ordem: 0012276-08.2020.8.26.0602, que PARQUE SMART (CNPJ nº 16.834.587/0001-74), move contra PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA LIMA (CPF nº 405.237.328-64), **averba-se a penhora** do imóvel objeto desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$25.383,92. Foi nomeado depositário: PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA LIMA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. Com efeito, a constrição incide sobre o imóvel objeto desta matrícula, conforme requerimento de 07/07/2021 e 06/06/2022, deferido em 10/06/2022, tendo em vista o caráter "propter rem" da dívida executada. (Protocolo nº 568.475 de 04/08/2022).

Selo digital [111468321JY001233641AE22Q]

O Escrevente Autorizado, _____ (Lucas São Leandro). LM

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

Av.6, em 05 de fevereiro de 2026.

A requerimento datado de 25 de julho de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 65.34.60.3195.12.012, conforme comprova a documentação expedida

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA 162.673	FOLHA 2
	VERSO

pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 646.609 de 25/07/2025).
Selo digital [111468331GE001822121IH262]

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

Av.7, em 05 de fevereiro 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 PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA LIMA, 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\$109.753,30. Guia de ITBI nº 15027182671. (Protocolo nº 646.609 de 25/07/2025).

Selo digital [111468331RN001822122JY264]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº646609, que o imóvel matriculado sob o nº162673, 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.

1114683C3OA001822123PR269

Sorocaba : 5 de fevereiro de 2026

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).