

M.179.773/A.403 B.38

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
205.046FICHA
1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 07 de julho de 2016.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do Bloco 38, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL", em construção, com uma área privativa construída de 45,150 metros quadrados, uma área comum construída de 7,1039 metros quadrados, uma área total construída de 52,2539 metros quadrados, que somada a área comum descoberta de divisão não proporcional de 24,000 metros quadrados (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 43,859 metros quadrados, perfaz a área total de 120,1129 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001669498 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga dupla, descoberta, individual e determinada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, tamanho pequeno e médio, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio por vaga nº 256/256A.

CADASTRO: 36.63.88.1162.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.212.614/0001-07, com sede na cidade de Campinas - SP, na Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 505, sala E, Bairro Nova Campinas.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/170.211, de 28/04/2015, transportado para a Matrícula nº 179.773, em 16/06/2015; e R.2/179.773, de 01/10/2015 - (Incorporação Imobiliária).
(Protocolo nº 438.543 de 29/06/2016).

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

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 07 de julho de 2016.

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.4 da Matrícula nº 170.211, de 16/03/2015, transportado para a Av.1 da Matrícula nº 179.773, em 16/06/2015, sobre parte da área comum de terreno do "Condomínio Residencial Parque Serra Azul", consistente na área de 1.170,23 metros quadrados, existe **servidão de passagem administrativa**, em favor do SAAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA, autarquia municipal, com sede nesta cidade, na Avenida Pereira da Silva, nº 1285, inscrita no CNPJ sob o nº 71.480.560/0001-39, no valor atribuído de R\$42.200,00. (Protocolo nº 412.839 de 05/03/2015).

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

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

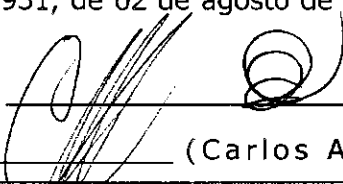
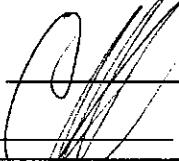
(CONTINUA NO VERSO)

M.179.773/A.403 B.38

MATRÍCULA	FICHA
205.046	1
	VERSO

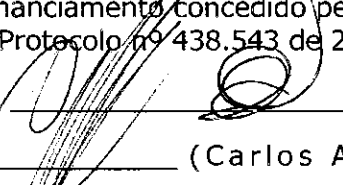
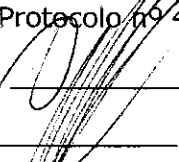
Av. 2, em 07 de julho de 2016.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.3 da Matrícula nº 179.773, de 01/10/2015, a incorporação do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., em 07 de julho de 2015, 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 423.642 de 04/09/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JVO Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 07 de julho de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 18 de março de 2016, PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, a NATANAEL FELIPE PEREIRA LEITE, RG nº 48.860.552-0-SP, CPF nº 404.817.818-03, brasileiro, solteiro, maior, desenhista industrial, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Faciabem Gimenes, nº 255, Parque Esmeralda; pelo valor de R\$13.021,70. Valor Venal Proporcional R\$637,03. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$148.389,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$27.564,80; Desconto concedido pelo FGTS - R\$2.113,00; Financiamento concedido pela credora - R\$118.711,20. Guia de ITBI nº 00376181648. (Protocolo nº 438.543 de 29/06/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JVO Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 07 de julho de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 18 de março de 2016, NATANAEL FELIPE PEREIRA LEITE, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$118.711,20, **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

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.179.773/A.403 B.38

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

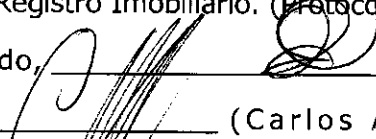
MATRÍCULA
205.046

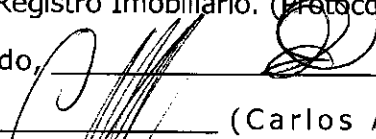
FICHA
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

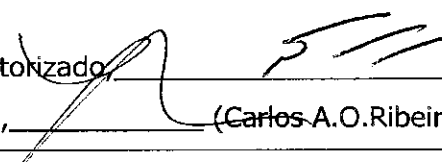
empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Prazo total em meses: de construção 36, de amortização 360; Taxa anual de juros (%): nominal 5,5000, efetiva 5,6409; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o Item 3, alínea II; Encargo inicial total: R\$697,94; Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/04/2016; 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 nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$165.000,00. **INTERVENIENTES:** PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., como interveniente incorporadora; e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte - MG, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º Andar, Estoril, como interveniente construtora e fiadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 438.543 de 29/06/2016).

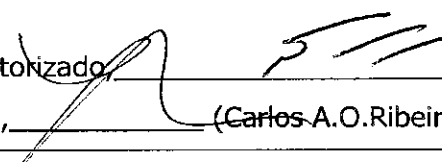
O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 04 de junho de 2018.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do Bloco 38, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL", que recebeu o nº 1:080 da Rua Seraphim Banietti, conforme Av.582 da Matrícula nº 179.773 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.583 da Matrícula nº 179.773 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 205.046 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 474.745 de 23/05/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

Oficial/Substituto,  (Carlos A.O. Ribeiro/Ailton M. Ricci/Marina Z.P. Gomes).

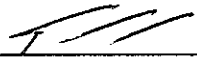
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
205.046	2
	VERSO

Av.6, em 26 de maio de 2023.

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 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 10/05/2023, do processo de Execução Civil, número de ordem: 10321413420198260602, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL (CNPJ 29.315.907/0001-21), move contra NATANAEL FELIPE PEREIRA LEITE (CPF nº 404.817.818-03), **averba-se a penhora dos direitos decorrentes do R.4** desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$14.906,46. Foi nomeado depositário: NATANAEL FELIPE PEREIRA LEITE (CPF nº 404.817.818-03). Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. (Protocolo nº 585.951 de 10/05/2023).

Selo digital [111468321DK001349512YQ23W]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

Oficial/Substituto,

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

Av.7, em 30 de janeiro de 2025.

A requerimento datado de 11 de agosto de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.63.88.1162.38.015, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 647.900 de 11/08/2025).

Selo digital [111468331PR001818697TT269]

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

Av.8, em 30 de janeiro 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 NATANAEL FELIPE PEREIRA LEITE, 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

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA	FICHA	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8
205.046	3	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL/SUBSTITUTO		

inter vivos, tendo como base o valor de R\$179.099,70. Guia de ITBI nº 17937222580.
(Protocolo nº 647.900 de 11/08/2025).
Selo digital [111468331VY001818698DU262]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº647900, que o imóvel matriculado sob o nº205046, 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.

1114683C3IG001818699BH26H

Sorocaba : 30 de janeiro 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).