

M.212.566/A.03 B.S

MATRÍCULA

241.399

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 10 de janeiro de 2023.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 03, localizada no pavimento térreo do Bloco S, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS", em construção, 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 será 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 na cidade de Campinas-SP, na Avenida Barão de Itapura, nº 2.294, Loja 04, Sala 05, Bairro Jardim Guanabara.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/212.566, de 18/10/2019 - (aquisição), e R.4/212.566, de 11/12/2019 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 577.719 de 21/12/2022).

Selo digital [111468311RM001293724CP23F]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro).

Av. 1, em 10 de janeiro de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.5 da Matrícula nº 212.566 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 11/12/2019, consta 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 577.719 de 21/12/2022).

Selo digital [111468331KY001293725PQ23W]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro).

R. 2, em 10 de janeiro de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 29 de novembro de 2022, HM 05

(CONTINUA NO VERSO)

M.212.566/A.03 B.S

MATRÍCULA

241.399

FICHA

1

VERSO

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta ficha, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a GABRIEL URBANO MARQUES, RG nº 53.710.051-9-SP, CPF nº 542.633.388-20, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Dilermando Vieira Borges, nº 98, Jardim Nova Ipanema, pelo valor de R\$11.673,90. Valor venal proporcional R\$6.269,74. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$134.860,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$23.750,00. Guia de ITBI nº 1576954/22-37. (Protocolo nº 577.719 de 21/12/2022). Selo digital [111468321BO001293726AF23R]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro).

R. 3, em 10 de janeiro de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **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, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do financiamento do valor de R\$88.591,78, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 25/12/2022, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 5,1161% 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 neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias corridos, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$141.000,00. Compareceram ao ato, como intervenientes, HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 47.062.179/0001-75 e na JUCESP sob o NIRE 35300347218, com sede na cidade de Campinas-SP, na Avenida Barão de Itapura, nº 2.294, pavimento térreo, Loja 04, Bairro Jardim Guanabara, na qualidade de construtora e fiadora; e HM 05 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., na qualidade de entidade organizadora, incorporadora e fiadora. (Protocolo nº 577.719 de 21/12/2022).

(CONTINUA NA FICHA 2)

M.212.566/A.03 B.S

MATRÍCULA

241.399

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 [111468321VQ001297727GH238]

O Escrevente Autorizado, _____ (Lucas São Leandro).

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
- Anderson S. Covre / Lael R. Dourado Junior

Av. 4, em 10 de fevereiro de 2023.

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 03, localizada no pavimento térreo do Bloco S, objeto desta ficha, 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 580.574 de 08/02/2023).

Selo digital [111468331EY001307581RJ234]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

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

Av.5, em 07 de junho de 2023.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 241.399 de ordem, deste Registro Imobiliário, em atendimento ao disposto no Provimento nº 143, de 25/04/2023, da E. Corregedoria Nacional de Justiça. (Protocolo nº 586.078 de 12/05/2023).

Selo digital [111468331RR001354941NW23N]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

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

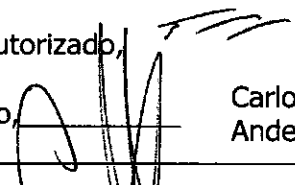
Av.6, em 06 de setembro de 2023.

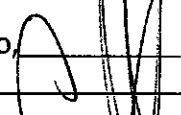
Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 03, do Bloco S, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS", que recebeu o nº 285 da Estrada do Fioravante, conforme averbação Av.442 da Matrícula nº 212.566, 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.443 da mesma Matrícula nº 212.566 ordem deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 593.406 de 31/08/2023).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
241.399	2
	VERSO

Selo digital [111468321AR001398969MF23U]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

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

Av.7, em 13 de novembro de 2025.

A requerimento datado de 06 de junho de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 76.44.20.0001.22.003, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 642.787 de 06/06/2025).

Selo digital [111468331LI001781636MK25J]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.8, em 13 de novembro 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 GABRIEL URBANO MARQUES, 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\$146.889,04. Guia de ITBI nº 17418582569. (Protocolo nº 642.787 de 06/06/2025).

Selo digital [111468331TP001781637RF250]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº642787, que o imóvel matriculado sob o nº241399, 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.

1114683C3IW001781638RB251

Sorocaba : 13 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).