



Valide aqui
este documento

CNM: 123653.2.0063971-91

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
57209FA843
63971

FICHA
01

Comarca de Salto -SP
CNS-CNJ nº 12.365-3

Lília Lúcia Pellegrini
Oficial



Ficha Auxiliar Complementar da matrícula 57.209, descerrada em 15/02/2016.

IMÓVEL: Apartamento nº 103 em construção, situado no térreo, 1º pavimento, do bloco 53 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DOS PÁSSAROS", localizado nesta cidade, na Rua das Nações Unidas nº 600, Bairro Olaria, com área real privativa principal de 41,470 m²; área total privativa de 41,470 m²; área real de estacionamento de 12,000 m²; área comum de divisão proporcional de 63,762 m²; área real total de 117,232 m² e fração ideal de 0,000945580, com direito de uso da vaga de garagem nº 960, na área descoberta livre.

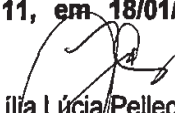
PROPRIETÁRIA: PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no C.N.P.J. sob nº 21.138.867/0001-88 e com sede na Rua das Nações Unidas nº 600, Bairro Olaria, Salto/SP.

REGISTRO AQUISITIVO: nº 25 na matrícula 30.193, em 15/02/2016, desta Serventia.

REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: nº 02, na matrícula 57.209, em 15/02/2016, desta Serventia.

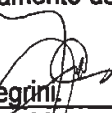
Título Prenotado sob nº 110.111, em 18/01/2016. Qualificação registrária em 15/02/2016.

A Oficial,


Lília Lúcia Pellegrini.

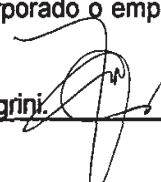
AV-1/57209FA843. Prenotação sob nº 110.111, em 18/01/2016. Qualificação registrária em 15/02/2016.

Diante do registro sob nº 02 na matrícula 57.209, que tem por objeto a incorporação imobiliária a ser empreendida no terreno nela descrito, é descerrada a presente ficha auxiliar complementar da referida matrícula, a qual será encerrada após a averbação da construção e o registro da instituição e especificação do Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros, com o subsequente descerramento de matrícula independente para a unidade autônoma ora especificada. A Oficial,


Lília Lúcia Pellegrini.

AV-2/57209FA843. Prenotação sob nº 110.111, em 18/01/2016. Qualificação registrária em 15/02/2016.

Nos termos do registro da incorporação imobiliária sob nº 2 na matrícula 57.209, foi arquivada nesta Serventia a declaração firmada em São Paulo/SP, aos 10/12/2015, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no C.N.P.J. sob nº 00.360.305/0001-04 e com sede no Setor Bancário Sul, s/nº, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, no âmbito da Superintendência Regional Grandes Empresas - Construção Civil/SP, de enquadramento do empreendimento denominado Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros no Programa Habitacional do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida 2" - PMCMV 2, para famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos - Faixas 2 e 3; e, conforme certidão expedida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município em 08/08/2014, o terreno objeto da matrícula 57.209, onde foi incorporado o empreendimento, localiza-se em Zona de Interesse Social - ZEIS. A Oficial,


Lília Lúcia Pellegrini.

CONTINUA NO VERSO ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXP4J-EZKEK-W6S9P-JDDPN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 57209FA843 63971	FICHA 01 (VERSO)
--	-------------------------------

AV-3. Prenotação sob nº 111.788, em 09/05/2016. Qualificação registrária em 23/05/2016.

Conforme contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do FGTS, no âmbito do programa Minha casa minha vida, contrato nº 855553634878, celebrado em 24 de março de 2016, na cidade de São Paulo/SP, com caráter de escritura pública, com fundamento na Lei 4.380/64 e no Decreto-lei 70/66, **PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, deu em **primeira e especial hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4Brasília-DF, transferível a terceiros, as frações ideais correspondentes ao terreno do imóvel descrito nesta ficha auxiliar, juntamente com as demais **159** unidades referidas no **R-10** da matrícula 57.209 desta Serventia, para garantia da dívida confessada no valor total de R\$ 15.439.972,97, com a finalidade de construção das unidades ali mencionadas, que compõe a fase denominada de **MÓDULO III** do empreendimento **CONDOMÍNIO PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS**. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini

AV-4/57209FA843. Prenotação sob nº 121.419, em 17/10/2017. Qualificação registrária em 01/11/2017.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73 e, revendo o ato de descerramento desta ficha auxiliar, bem como a AV-26 da matrícula 30.193, procedo a este ato, ex officio, para constar que a proprietária **PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA** tem sede na Rua das Nações Unidas (atual denominação da Estrada Salto-Indaiatuba), s/nº, Bairro Olaria, Salto/SP, o nome correto do empreendimento referido é **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS**, a data correta da qualificação registrária do registro aquisitivo é **14/01/2.016** e a data correta da qualificação registrária do registro da incorporação imobiliária é **22/01/2.016**, e não como por lapso constou. A Oficial Interventora,

Daniela Rosário Rodrigues.

AV-5/57209FA843. Prenotação sob nº 121.419, em 17/10/2017. Qualificação registrária em 01/11/2017.

Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização do FGTS do comprador nº 855553897023, com caráter de escritura pública na forma das Leis nº 4.380/1964, nº 9.514/1997 e nº 11.977/2009, firmado nesta cidade, em 28 de setembro de 2.017, instruído com certidão de valor venal nº 29480/2017, emitida pela municipalidade, em 30/10/2.017, procedo a este ato para constar que o imóvel objeto desta ficha auxiliar se encontra cadastrado junto ao Departamento de Rendas do Município sob nº **01.03.0269.0010.0844**. A Oficial Interventora,

Daniela Rosário Rodrigues.

AV-6/57209FA843. Prenotação sob nº 121.419, em 17/10/2017. Qualificação registrária em 01/11/2017.

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV-5, procedo a este ato para

Continua na ficha 02...



Valide aqui
este documento

CNM: 123653.2.0063971-91

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto -SP

CNS-CNJ nº 12.365-3

Líliá Lúcia Pellegrini
Oficial



MATRÍCULA
57209FA843

63971

FICHA
02

constar que, em face da quitação da dívida garantida pela hipoteca objeto da AV-3, restam **cancelados a AV-3** desta ficha e parcialmente o **R-10** na matrícula **57.209**, com relação à unidade em construção objeto desta ficha auxiliar. A Oficial Interventora,

Daniela Rosário Rodrigues.

R-7/57209FA843. Prenotação sob nº 121.419, em 17/10/2017. Qualificação registrária em 01/11/2017.

Nos termos do instrumento particular mencionado nas AV-5/6, a proprietária **PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel desta ficha auxiliar a **JOSE DO CARMO SOARES DE JESUS**, brasileiro, divorciado, agente de vendas, portador do RG nº 58.373.434-0-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 887.964.426-20, residente e domiciliado na Rua Santa Inês nº 155, Jardim Nova Era, Salto/SP, pelo preço de R\$ 156.397,97, composto da seguinte forma: recursos próprios no valor de R\$ 29.720,65; recursos da conta vinculada do FGTS no valor de R\$ 3.799,08; recursos do FGTS como desconto complemento no valor de R\$ 9.901,00 e financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada na AV-3, no valor total de R\$ 112.977,24. O terreno foi adquirido por R\$ 17.022,22. Valor venal: R\$ 1.546,21. Guia de ITBI nº 2731/2017. A Oficial Interventora,

Daniela Rosário Rodrigues.

R-8/57209FA843. Prenotação sob nº 121.419, em 17/10/2017. Qualificação registrária em 01/11/2017.

Nos termos do instrumento particular mencionado nas AV-5/6 e no R-7, **JOSE DO CARMO SOARES DE JESUS**, já qualificada, alienou fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, o imóvel objeto desta ficha auxiliar, em garantia da dívida no valor total de R\$ 112.977,24. Sistema de Amortização: TP-Tabela price. Prazo de amortização: 360 meses. Prazo de Construção: 36 meses. Taxa Anual de Juros: Nominal de 5,0000% e Efetiva de 5,1163%. Valor do encargo no período de amortização: R\$ 645,53. Vencimento do 1º encargo mensal em 25/10/2017, sendo a carência para expedição da intimação de 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Taxa de Administração - R\$ 1.524,21; Diferencial na taxa de Juros - R\$ 19.475,878. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 155.000,00. Origem dos recursos: **FGTS**. A Oficial Interventora,

Daniela Rosário Rodrigues.

AV-9/57209FA843. Prenotação sob nº 129.476, em 24/01/2019. Qualificação registrária em 11/02/2019.

Diante do instrumento particular de instituição de condomínio do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS**, firmado nesta Cidade pela **PARQUE SOLAR DOS PASSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, já qualificada, em 07 de dezembro de 2018, procedo a este ato para constar que, em face da construção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS**, averbada sob nº 1.071, e da instituição do condomínio, registrada sob nº 1.072, ambas na matrícula 57.209, a fração ideal objeto desta ficha auxiliar passou a constituir **unidade autônoma** individualizada na forma prevista na incorporação e instituição condominial, restando em consequência **encerrada a presente ficha auxiliar** e descerrada a matrícula **63.971**. A Oficial Interina,

Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos da Comarca de Salto
Luciana Marcia de Lima
Escrevente Autorizada

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXP4J-EZKEK-W6S9P-JDDPN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.971

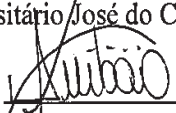
FICHA
02

(VERSO)

Isabela Frias Santana de Melo.

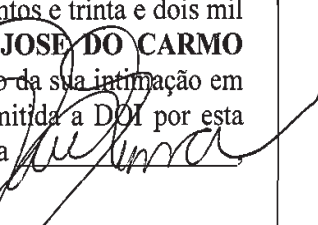
AV-10/M.63.971 - PENHORA**Averbado em 01 de março de 2023 - Prenotação nº 162.969 de 02/02/2023**

Conforme certidão de penhora emitida por meio eletrônico em 02 de fevereiro de 2023, protocolo nº PH000451478, pela escrevente do 2º Ofício Judicial de Salto/SP, extraída dos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1005565-67.2021.8.26.0526, movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SOLAR DOS PASSAROS, CNPJ. nº 30.385.327/0001-90, em face de JOSÉ DO CARMO SOARES DE JESUS, CPF. nº 887.964.426-20, e como terceiro CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, procede-se a presente para constar que os direitos do devedor fiduciante JOSÉ DO CARMO SOARES DE JESUS, já qualificado, foram PENHORADOS nos autos supra, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 11.585,42. Foi nomeado como depositário José do Carmo Soares de Jesus.

Vitor Eduardo Quibao, 

Substituto da Oficial

Selo digital: 12365333114B9F00162969237

AV.11/63971 - Prenotação nº 169.503, de 08/11/2023. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 232.794,00 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e noventa e quatro reais), em virtude do fiduciante **JOSÉ DO CARMO SOARES DE JESUS**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 19/03/2025, conforme certidão datada de 19 de março de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 28 de agosto de 2025. Luciana Marcia De Lima 
Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000031109525U.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXP4J-EZKEK-W6S9P-JDDPN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

matrícula

63971

ficha

03

CNM

123653.2.0063971-91

OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto - SP - CNS-CNJ nº 12.365-3

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0063971-91, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé.

Salto, 28 de agosto de 2025.

Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C3000000031110025R.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.



Protocolo
169503
28/08/2025



Consulte autenticidade em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXP4J-EZKEK-W6S9P-JDDPN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXP4J-EZKEK-W6S9P-JDDPN>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

