

M.212.566/A.32 B.J

MATRÍCULA

241.284

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 02 de junho de 2022.

**IMÓVEL:** A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 32, localizada no 3º pavimento do Bloco J, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS", em construção, com uma área construída privativa de 42,200 metros quadrados, uma área construída de uso comum de 4,681 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 46,881 metros quadrados, que somada a área de uso comum descoberta de 49,315 metros quadrados, perfaz o total de 96,196 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00213376 ou 0,213376% 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 563.279 de 19/05/2022).

Selo digital [111468311BM001201221DS227]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).

Av. 1, em 02 de junho de 2022.

(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 563.279 de 19/05/2022).

Selo digital [111468331AC001201222ED227]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).

R. 2, em 02 de junho de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 24 de março de 2022, HM 05 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 RICHARD VALTER**  
**(CONTINUA NO VERSO)**

M.212.566/A.32 B.J

MATRÍCULA

241.284

FICHA

1

VERSO

DA SILVA, RG nº 52.727.943-2-SP, CPF nº 377.608.918-06, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, residente e domiciliado na cidade de Itu-SP, na Rua Isabel Chandeco de Souza, nº 59, Jardim Europa, pelo valor de R\$10.882,18. Valor venal proporcional R\$5.844,53. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$120.546,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$10.565,00. Guia de ITBI nº 1518316/22-83. (Protocolo nº 563.279 de 19/05/2022).  
Selo digital [111468321TP001201223MW22G]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).

R. 3, em 02 de junho de 2022.

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\$88.342,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 23/04/2022, 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, 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\$133.000,00. 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 563.279 de 19/05/2022).  
Selo digital [111468321SF001201224NG22M]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio).

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

(CONTINUA NA FICHA 2)

|                      |            |  |
|----------------------|------------|--|
| MATRÍCULA<br>241.284 | FICHA<br>2 | <b>1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP</b><br>CNS nº 11.146-8<br><b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b><br>OFICIAL/SUBSTITUTO |
|----------------------|------------|--|

Av.4, 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 241.284 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 [111468331DN001354826WF234]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

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

Av.5, 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 32, do Bloco J, 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).  
Selo digital [111468321CJ001398739KD23B]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

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

Av.6, em 16 de junho de 2025.

A requerimento datado de 09 de janeiro de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 76.44.20.0001.13.014, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 631.581 de 09/01/2025). Selo digital [111468331RT001705882PM250]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

Av.7, em 16 de junho 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

**(CONTINUA NO VERSO)**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| MATRÍCULA<br>241.284 | FICHA<br>2 |
|                      | VERSO      |

nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante RICHARD VALTER DA SILVA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações, 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\$139.277,43. Guia de ITBI nº 15630682540. (Protocolo nº 631.581 de 09/01/2025).

Selo digital [111468331TA001706738FI25R]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

## **CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA**



**CERTIFICO**, em atendimento ao prot. nº631581, que o imóvel matriculado sob o nº241284, 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.

1114683C3WP001706739XK25Y

**Sorocaba : 16 de junho 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).