M.212.566/A.11 B.Q

MATRÍCULA 241.375 | 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 18 de janeiro de 2023.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 11, localizada no 1º pavimento do Bloco Q, 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 578.371 de 30/12/2022).

Selo digital [111468311GB001297293IT230]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

Av. 1, em 18 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 578.371 de 30/12/2022).

Selo digital [111468331WP001297294SI23V]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

R. 2, em 18 de janeiro de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, de 11 de dezembro 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 TALITA DA

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 666597 - Livro: 241375 - Pág.: 1 de 5

M.212.566/A.11 B.Q

MATRÍCULA	FICHA
241.375	1 VERSO

CONCEIÇÃO ARRUDA, RG nº 47.183.733-7-SP, CPF nº 398.446.538-60, brasileira, solteira, maior, inspetora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Tereza Conceição Grosso de Luca, nº 465, Jardim Santa Esmeralda, 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$141.423,00, 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 1577999/22-00. (Protocolo nº 578.371 de 30/12/2022).
Selo digital [111468321LP001297295KV23Z]
O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

R. 3, em 18 de janeiro de 2023.
Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora 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$91.526,66, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 15/01/2023, 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 da devedora 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 578.371 de 30/12/2022).
Selo digital [111468321KT001297296MU23V]
O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

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

(CONTINUA NA FICHA 2)

Protocolo: 666597 - Livro: 241375 - Pág.: 2 de 5

MATRÍCULA 241.375 | 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

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 241.375 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 [111468331EJ001354917GC23P]

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 11, do Bloco Q, 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 [111468321GM001398921MT23E]

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 10 de setembro de 2026.
A requerimento datado de 20 de março de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 76.44.20.0001.20.005, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 666.597 de 20/03/2026).Selo digital [111468331VC001930858WV266]

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

Av.7, em 10 de setembro 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

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 666597 - Livro: 241375 - Pág.: 3 de 5

MATRÍCULA 241.375 | FICHA 2 VERSO

Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante TALITA DA CONCEIÇÃO ARRUDA, 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$148.971,13. Guia de ITBI nº 17086812615. (Protocolo nº 666.597 de 20/03/2026).
Selo digital [111468331RC001930859FE26S]

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

Protocolo: 666597 - Livro: 241375 - Pág.: 4 de 5

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº666597, que o imóvel matriculado sob o nº241375, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3LA001930860SU26T

Sorocaba : 10 de setembro de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

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).