



Valide aqui este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

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



Líliá Lúcia Pellegrini
Oficial

MATRÍCULA
57209FA737
63865

FICHA
01

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

IMÓVEL: Apartamento nº 301 em construção, situado no 2º andar, 3º pavimento, do bloco 46 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 901, 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,

Líliá Lúcia Pellegrini.

AV-1/57209FA737. 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,

Líliá Lúcia Pellegrini.

AV-2/57209FA737. 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,

Líliá Lúcia Pellegrini.

CONTINUA NO VERSO ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HML2A-43P7W-T6J4U-PHR26>

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



onr

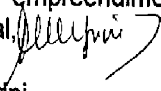


Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

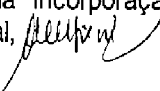
MATRÍCULA 63865	FICHA 01
57209FA737	(VERSO)

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, 

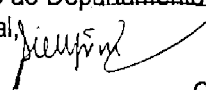
Cíntia Cecília Pellegrini

AV-4/57209FA737. Prenotação sob nº 118.530, em 11/05/2017. Qualificação registrária em 22/05/2017.

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 Substituta legal, 

Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-5/57209FA737. Prenotação sob nº 118.530, em 11/05/2017. Qualificação registrária em 22/05/2017.

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, contrato nº 855553836650, com caráter de escritura pública na forma das Leis nº 4.380/64, nº 9.514/97 e nº 11.977/09, firmado nesta cidade, aos 27 de abril de 2.017, instruído com certidão de valor venal nº 14180/2017 emitida pela municipalidade, aos 10/05/2017, procedo a este ato para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra cadastrado junto ao Departamento de Rendas do Município sob nº **01.03.0269.0010.0738**. A Substituta legal, 

Cíntia Cecília Pellegrini

AV-6/57209FA737. Prenotação sob nº 118.530, em 11/05/2017. Qualificação registrária em 22/05/2017.

Nos termos do instrumento particular referido na AV-5, procedo a este ato para constar que, em face da quitação da dívida garantida pela hipoteca objeto da **AV-3**, restam **cancelados a AV-3 supra e o R-10 na matrícula 57.209**, com relação à unidade em

Continua na ficha 02...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HML2A-43P7W-T6J4U-PHR26>



Valide aqui este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

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



MATRICULA
57209FA737
53865

FICHA
02

Líliá Lúcia Pellegrini
Oficial

construção objeto desta ficha auxiliar. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini

R-7/57209FA737. Prenotação sob nº 118.530, em 11/05/2017. Qualificação registrária em 22/05/2017.

Nos termos do instrumento particular referido nas AV-5/6, a proprietária **PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, vendeu a **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, portador do RG nº 45.762.774-8-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 353.057.518-61, residente e domiciliado na Rua Marechal Eurico Gaspar nº 688, Jardim Bandeirantes, Salto/SP, o imóvel desta ficha auxiliar, pelo preço de R\$ 17.022,22. Valor venal do terreno: R\$ 1.546,21. Guia de ITBI nº 1066/2017. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-8/57209FA737. Prenotação sob nº 118.530, em 11/05/2017. Qualificação registrária em 22/05/2017.

Nos termos do instrumento particular referido nas AV-5/6 e no R-7, procedo ao presente ato para constar que o valor total da operação para aquisição e construção é de R\$ 156.293,00, composto da seguinte forma: recursos próprios no valor de R\$ 42.702,72; recursos do FGTS como desconto complemento no valor de R\$ 14.791,00 e financiamento concedido pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada na AV-3, no valor de R\$ 98.799,28. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini.

R-9/57209FA737. Prenotação sob nº 118.530, em 11/05/2017. Qualificação registrária em 22/05/2017.

Nos termos do instrumento particular referido nas AV-5/6 e 8 e no R-7, **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, já qualificado, alienou fiduciariamente, nos termos da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, o imóvel desta ficha auxiliar, em garantia da dívida no valor de R\$ 98.799,28. Sistema de Amortização: TP-Tabela price. Prazo de Amortização: 360 meses. Prazo para construção: 36 meses. Taxa Anual de Juros: Nominal de 4,5000% e Efetiva de 4,5941%. Valor Total do Encargo no período de amortização: R\$ 523,28, com vencimento da primeira parcela em 01/06/2017. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 155.000,00. Origem dos recursos: **FGTS**. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-10/57209FA737. Prenotação sob nº 129.476, em 21/01/2019. 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 63.865**. 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/HML2A-43P7W-T6J4U-PHR26>



Valide aqui este documento

ivro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.865

FICHA
02

(VERSO)

Isabela Frias Santana de Melo.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HML2A-43P7W-T6J4U-PHR26>

AV-11/63865. Em 18 de maio de 2020 PENHORA. Pela Certidão de Penhora Judicial datada de 23 de abril de 2.020 (protocolo de penhora online: PH000316696), expedida pelo Escrivão/Diretor da 1º Ofício Cível da Comarca de Salto - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 00015533220188260526), movida por **ERICA STEFFEN RAMOS**, inscrita no CPF sob nº 392.930.288-83, contra **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, já qualificado no R-7 desta, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 10 de julho de 2.019, os direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, pertencentes ao executado **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, já qualificado, foram **PENHORADOS**, sendo de **R\$ 1.108,30**, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, o executado, **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, já qualificado. (Título prenotado sob nº 137.707, de 24 de abril de 2020). (Selo Digital nº 12365333101377077CJSM920K). A Substituta do Oficial, **Alessandra Cristina Barnabé Barbosa**.

AV.12/63865 - Prenotação nº 174.585, de 23/05/2024. (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\$ 243.689,36 (duzentos e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos), em virtude do fiduciante **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 28 de janeiro de 2026, conforme certidão datada de 23 de fevereiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 28 de maio de 2026. **Luciana Marcia De Lima**, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000035216526K.

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****



Valide aqui
este documento

OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula

63865

ficha

03

CNM

123653.2.0063865-21

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0063865-21, 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. CERTIFICO ainda que foi prenotado Processo de Intimação sob nº 172202, em 23/02/2024, título ainda não registrado, que objetiva ato de registro nesta matrícula. Nada mais. Dá fé.

Salto, 28 de maio de 2026.

Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C300000035216926S.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.



Protocolo
174585
28/05/2026



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HML2A-43P7W-T6J4U-PHR26>

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



onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HML2A-43P7W-T6J4U-PHR26>

EM BRANCO