

M.179.773/A.301 B.18

MATRÍCULA

204.720

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 22 de março de 2018.

**IMÓVEL:** A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 301, localizado no 3º pavimento do Bloco 18, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL", em construção, com uma área privativa construída de 45,150 metros quadrados, uma área comum construída de 6,9246 metros quadrados, uma área total construída de 52,0746 metros quadrados, que somada a área comum descoberta de divisão não proporcional de 12,000 metros quadrados (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 42,741 metros quadrados, perfaz a área total de 106,8156 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001627366 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga descoberta, individual e determinada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, tamanho pequeno e médio, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio por vaga nº 193.

**CADASTRO:** 36.63.88.1162.00.000 - (em maior porção).

**PROPRIETÁRIA:** PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.212.614/0001-07, com sede na cidade de Campinas - SP, na Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 505, sala E, Bairro Nova Campinas.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.5/170.211, de 28/04/2015, transportado para a Matrícula nº 179.773, em 16/06/2015; e R.2/179.773, de 01/10/2015 - (Incorporação Imobiliária).

(Protocolo nº 470.936 de 13/03/2018).

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

Av. 1, em 22 de março de 2018.

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.4 da Matrícula nº 170.211, de 16/03/2015, transportado para a Av.1 da Matrícula nº 179.773, em 16/06/2015, sobre parte da área comum de terreno do "Condomínio Residencial Parque Serra Azul", consistente na área de 1.170,23 metros quadrados, existe **servidão de passagem administrativa**, em favor do SAAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA, autarquia municipal, com sede nesta cidade, na Avenida Pereira da Silva, nº 1285, inscrita no CNPJ sob o nº 71.480.560/0001-39, no valor atribuído de R\$42.200,00. (Protocolo nº 412.839 de 05/03/2015)

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

Av. 2, em 22 de março de 2018.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.3 da Matrícula nº 179.773, de 01/10/2015, a incorporação do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL" foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela

**(CONTINUA NO VERSO)**

M.179.773/A.301 B.18

MATRÍCULA	FICHA
204.720	1
	VERSO

proprietária e incorporadora PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., em 07 de julho de 2015, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 423.642 de 04/09/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 3, em 22 de março de 2018.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 28 de fevereiro de 2018, PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, a VINICIUS CAUE LOPES SANTIAGO, RG nº 41.859.971-3-SP, CPF nº 424.301.328-42, brasileiro, solteiro, maior, operador de máquinas, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Rodrigues do Prado, nº 452, Vila Haro; pelo valor de R\$12.692,22. Valor Venal Proporcional R\$8.888,16. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$141.650,69, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo os recursos da conta vinculada de FGTS do adquirente, no montante de R\$3.054,02, e o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$27.139,00. Guia de ITBI nº 03893161805. (Protocolo nº 470.936 de 13/03/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 4, em 22 de março de 2018.

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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento do valor de R\$80.726,58, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 25/03/2018, com taxa de juros anual efetiva de 5,1163% 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 microfilmado neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em

**(CONTINUA NA FICHA 2)**

M.179.773/A.301 B.18


MATRÍCULA  
204.720FICHA  
2**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

OFICIAL/SUBSTITUTO

público leilão, valor do imóvel indicado em R\$151.300,00. Compareceram ao ato, como intervenientes, PARQUE SERRA AZUL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., como interveniente incorporadora; e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte - MG, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º Andar, Estoril, como interveniente construtora e fiadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 470.936 de 13/03/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,  (Carlos A.O. Ribeiro/Ailton M. Ricci/Marina Z.P. Gomes).

Av. 5, em 04 de junho de 2018.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 301, localizado no 3º pavimento do Bloco 18, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL", que recebeu o nº 1.080 da Rua Seraphim Banietti, conforme Av.582 da Matrícula nº 179.773 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.583 da Matrícula nº 179.773 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 204.720 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 474.745 de 23/05/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

Oficial/Substituto,  (Carlos A.O. Ribeiro/Ailton M. Ricci/Marina Z.P. Gomes).

Av. 6, em 10 de junho de 2021.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Cível do Foro e Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 25/05/2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1039347-02.2019.8.26.0602, que a exequente MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ nº 08.343.492/0001-20), move em face do executado VINICIUS CAUE LOPES SANTIAGO (CPF nº 424.301.328-42), **averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do R.4** sobre o imóvel objeto desta matrícula, pertencentes ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$38.523,47. Foi nomeado depositário: VINICIUS CAUE LOPES SANTIAGO, já

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
204.720	2
	VERSO

qualificado. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta construção alcançará os direitos inerentes à condição de devedor fiduciante, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. (Protocolo nº 538.610 de 26/05/2021).

Selo digital [111468321CL0005/2599NX21P]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). LS

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

Av.7, em 13 de maio de 2026.

A requerimento datado de 05 de janeiro de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.63.88.1162.18.009, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 660.622 de 05/01/2026).

Selo digital [111468331CB001868090PC26Z]

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

Av.8, em 13 de maio de 2026.

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 VINICIUS CAUE LOPES SANTIAGO, 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\$161.217,02. Guia de ITBI nº 15870082602. (Protocolo nº 660.622 de 05/01/2026).

Selo digital [111468331RY001868091LB26L]

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

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



**CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº660622, que o imóvel matriculado sob o nº204720, 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.**

1114683C3JI001868092AD262

**Sorocaba : 13 de maio 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).