

MATRÍCULA 245.436	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 06 de setembro de 2023.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 31, localizada no 3º pavimento do Bloco H, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS", tendo entrada pelo nº 285 da Estrada do Fioravante, 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 está 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 nesta cidade, na Rua Rene Regaçon, nº 325, Jardim Residencial Villa Amato.

REGISTRO ANTERIOR: R. 443/212.566, de 06/09/2023 - (especificação condominial).

(Protocolo nº 593.406 de 31/08/2023).

Selo digital [111468311JL001399365FO23Q]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.1, em 06 de setembro de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.5 da Matrícula nº 212.566 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 11/12/2019, 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 593.406 de 31/08/2023).

Selo digital [111468331LC001399366CU23G]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.2, em 06 de setembro de 2023.

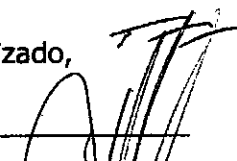
(ÔNUS) - Conforme registro R.9 da Matrícula nº 212.566 de ordem, deste Registro Imobiliário, feito em 29/04/2022, sobre o imóvel objeto desta matrícula existe **hipoteca** em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA 245.436	FICHA 1
VERSO	

Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento, com recursos do FGTS, no valor de R\$32.740.480,25, destinado a financiar a construção do empreendimento composto de 464 unidades autônomas, integrantes do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS". O empreendimento se enquadra no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV**, do Governo Federal. (Protocolo nº 593.406 de 31/08/2023).

Selo digital [111468331WY001399367YQ23S]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,

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

Av.3, em 11 de outubro de 2023.

Fica CANCELADA a hipoteca transportada para a averbação Av.2, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do documento particular assinado em 27 de julho de 2023. (Protocolo nº 594.954 de 21/09/2023).

Selo digital [111468331NG001415482AS231]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

R.4, em 11 de outubro de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 27 de julho de 2023, HM 05 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, atualmente sediada nesta cidade, na Rua Rene Regaconi, nº 325, Jardim Residencial, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a LORRANE VITÓRIA DA SILVA, RG nº 55.663.378-7-SP, CPF nº 443.532.858-58, brasileira, solteira, maior, técnica de enfermagem, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Martins Flores, nº 389, Jardim Residencial Nikkey, pelo preço de R\$160.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto complemento concedido pelo FGTS, no valor de R\$2.036,00. Valor Venal R\$72.954,51. Guia de ITBI nº 15744072334. (Protocolo nº 594.954 de 21/09/2023).

Selo digital [111468321JI001415483GU23X]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 245.436	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		

R.5, em 11 de outubro de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$128.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 20/08/2023, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 5,6407% 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 nesta Serventia Predial. 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\$160.000,00. (Protocolo nº 594.954 de 21/09/2023).

Selo digital [111468321AU001415484YC23L]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio). TR

Oficial/Substituto,

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

Av.6, em 13 de abril de 2026.

A requerimento datado de 12 de setembro de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 76.44.20.0001.11.013, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 650.916 de 12/09/2025).

Selo digital [111468331JQ001853238BY263]

O Escrevente Autorizado,

(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

Av.7, em 13 de abril 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 Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante LORRANE VITÓRIA DA SILVA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
245.436	2
	VERSO

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\$165.643,56. Guia de ITBI nº 15676012670. (Protocolo nº 650.916 de 12/09/2025).
Selo digital [111468331YN001853239WX26R]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº650916, que o imóvel matriculado sob o nº245436, 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.

1114683C3CD001853240PA26P

Sorocaba : 13 de abril 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).