



CNM nº 111468.2.0205006-33

M.179.773/A.203 B.36

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

MATRÍCULA  
205.006

FICHA  
1

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**


Em 16 de maio de 2017.

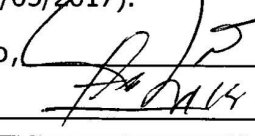
**IMÓVEL:** A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 203, localizado no 2º pavimento do Bloco 36, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA AZUL", em construção, com uma área privativa construída de 45,150 metros quadrados, uma área comum construída de 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 247.

**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.

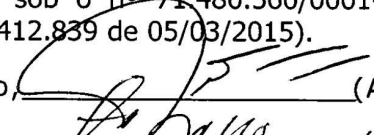
**REGISTRO ANTERIOR:** R.5/170.211, de 28/04/2015, transportado para a Matrícula nº 179.773, em 16/06/2015; e R.2/179.773, de 01/10/2015 - (Incorporação Imobiliária). (Protocolo nº 454.840 de 09/05/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 1, em 16 de maio de 2017.

(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 Fidencio).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

**(CONTINUA NO VERSO)**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 77e2f14f-10a0-48f4-b60f-fb6475d5d192

\*\*\* Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em [www.cartoriosorocaba.com.br](http://www.cartoriosorocaba.com.br), se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009). \*\*\*

ONR

\*\*\* Protocolo: 577928 - Livro: 205006 - Pág.: 1 de 5 \*\*\* SREI  
www.regidores.onr.org.br

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIANA ARRUDA DE MOURA FIDELLES - 02/01/2024 11:51

M.179.773/A.203 B.36

MATRÍCULA 205.006	FICHA 1
	VERSO

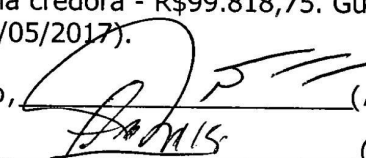
Av. 2, em 16 de maio de 2017.

(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 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).O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

R. 3, em 16 de maio de 2017.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 19 de abril de 2017, 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 RAFAEL RODRIGUES SANTANA, RG nº 41.961.218-X-SP, CPF nº 336.684.728-07, brasileiro, solteiro, maior, diretor de estabelecimento de ensino, residente e domiciliado na Rua Faustino Rodrigues Martin, nº 174, Vila Mineirão, Sorocaba-SP; pelo valor de R\$12.693,04. Valor Venal Proporcional R\$668,00. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$158.834,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$31.111,83; Recursos da conta vinculada de FGTS - R\$2.967,42; Desconto concedido pelo FGTS - R\$24.936,00; Financiamento concedido pela credora - R\$99.818,75. Guia de ITBI nº 02232381714. (Protocolo nº 454.840 de 09/05/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

R. 4, em 16 de maio de 2017.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 19 de abril de 2017, RAFAEL RODRIGUES SANTANA, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$99.818,75, **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

(CONTINUA NA FICHA 2)

\*\*\*Protocolo: 577928 - Livro: 205006 - Pág.: 2 de 5\*\*\*

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



M.179.773/A.203 B.36

MATRÍCULA  
205.006FICHA  
2**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**


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 empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Prazo total em meses: de construção 36, de amortização 360; Taxa anual de juros (%): nominal 5,0000, efetiva 5,1163; Encargos financeiros: de acordo com o Item 5; Encargos no período de construção: de acordo com o Item 5.1.2; Encargos no período de amortização inicial total: R\$555,34; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/05/2017; Época de reajuste dos encargos: de acordo com o Item 5. Consta 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 os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$151.300,00.

**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 454.840 de 09/05/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

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 203, localizado no 2º pavimento do Bloco 36, 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 205.006 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 474.745 de 23/05/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JVOficial/Substituto,  (Carlos A.O. Ribeiro/Ailton M. Ricci/Marina Z.P. Gomes).**(CONTINUA NO VERSO)**

MATRÍCULA	FICHA
205.006	2
	VERSO

Av. 6, em 16 de janeiro de 2019.

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, que instruiu o seu pedido com a certidão de que o fiduciante RAFAEL RODRIGUES SANTANA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, não atendeu a intimação para pagar a dívida. Esta averbação é feita, à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão *inter vivos*, tendo como base o valor de R\$151.668,23. Guia de ITBI nº 05445531872. (Protocolo nº 485.877 de 24/10/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

Av. 7, em 24 de setembro de 2019.

Fica **CANCELADA** a consolidação objetivada na averbação Av.6 desta matrícula, em cumprimento ao Despacho expedido em 11 de setembro de 2019, pelo Juízo da 3ª Vara Federal de Sorocaba-SP, extraído nos autos de Procedimento Comum, processo nº 5000454-09.2019.4.03.6110, requerida por Rafael Rodrigues Santana em face de Caixa Econômica Federal CEF, conforme decisão proferida em 08/05/2019, cujo prazo decorreu em 03/09/2019, homologou o acordo entabulado entre as partes em audiência datada de 07/05/2019, nos termos do artigo 313, inciso II, do Código de Processo Civil, e na Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010, do Conselho Nacional de Justiça. Isento de custas e emolumentos, por ser o interessado beneficiário da justiça gratuita. (Protocolo nº 502.716 de 13/09/2019).

Selo digital [111468331IP0002728295L192]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci  
 Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

Av.8, em 29 de dezembro de 2023.

A requerimento datado de 23 de dezembro de 2022, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.63.88.1162.36.007, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 577.928 de 23/12/2022).

**(CONTINUA NA FICHA 3)**





MATRÍCULA  
205.006

FICHA  
3

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

OFICIAL/SUBSTITUTO

Selo digital [111468331OX001447092NL23I]

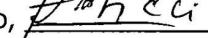
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.9, em 29 de dezembro de 2023.

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 RAFAEL RODRIGUES SANTANA, 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\$151.300,00. Guia de ITBI nº 1599959/23-09. (Protocolo nº 577.928 de 23/12/2022).

Selo digital [111468331KY001447093TN23D]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

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

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

CERTIFICO, em atendimento ao prof. nº577928, que o imóvel matriculado sob o nº205006, 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.

Sorocaba : 29 de dezembro de 2023

\_\_\_\_\_  
Escrevente Chefe



1114683C3WT001447094UV23R

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.