



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
57209FA628
63756

FICHA
01

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

IMÓVEL: Apartamento nº 304 em construção, situado no 2º andar, 3º pavimento, do bloco 39 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 550, 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-1/57209FA628. 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-2/57209FA628. 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/TP9S5-HTRPG-PF6J9-HLF4Y>

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

57209FA628
63756

FICHA

01

(VERSO)

AV-3. Prenotação sob nº 111.413, em 18/04/2016. 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 855553624008, celebrado em 10 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 3/4 Brasília-DF, transferível a terceiros, o imóvel descrito nesta ficha auxiliar, juntamente com as demais 175 unidades referidas no R-8 da matrícula 57.209 desta Serventia, para garantia da dívida confessada no valor total de R\$ 18.128.594,92, com a finalidade de construção das unidades ali mencionadas, que compõe a fase denominada de **MÓDULO I** do empreendimento **CONDOMÍNIO PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS**. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini

AV-4/57209FA628. Prenotação sob nº 113.390, em 02/08/2016. Qualificação registrária em 15/08/2016.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73 e, revendo o ato de descerramento desta ficha auxiliar, procedo a este ato, *ex officio*, para contar que 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 constaram. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-5/57209FA628. Prenotação sob nº 113.390, em 02/08/2016. Qualificação registrária em 15/08/2016.

Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora fiduciante, contrato nº 855553639592, 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 maio de 2.016, instruído com aviso de lançamento do imposto territorial urbano do corrente ano, procedo a este ato para constar que o imóvel objeto desta ficha auxiliar se encontra cadastrado junto ao Departamento de Rendas do Município sob nº **01.03.0269.0010.0629**. A Substituta legal,

Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-6/57209FA628. Prenotação sob nº 113.390, em 02/08/2016. Qualificação registrária em 15/08/2016.

Conforme instrumento particular mencionado na AV-5 supra, 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-8 na matrícula 57.209**, com relação à unidade em construção objeto desta ficha auxiliar. A Substituta legal,

Continua na ficha 02 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP9S5-HTRPG-PF6J9-HLF4Y>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

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



Líliá Lúcia Pellegrini
Oficial

MATRÍCULA
57209FA628
63756

FICHA
02

[Assinatura] Cíntia Cecília Pellegrini.

R-7/57209FA628. Prenotação sob nº 113.390, em 02/08/2016. Qualificação registrária em 15/08/2016.

Nos termos do instrumento particular referido nas AV-5/6 supra, a proprietária **PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, já qualificada, vendeu a **ROGERIO MUNIZ BARBOSA**, brasileiro, solteiro, maior, chefe intermediário, portador do RG nº 42.852.705-X-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 425.733.668-47, residente e domiciliado na Rua Paulo Von Ah nº 291, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba/SP, o imóvel desta ficha auxiliar, pelo preço de R\$ 17.017,09. Valor venal do terreno: R\$ 1.418,92. Guia de ITBI nº 6829. A Substituta legal,

[Assinatura] Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-8/57209FA628. Prenotação sob nº 113.390, em 02/08/2016. Qualificação registrária em 15/08/2016.

Conforme instrumento particular mencionado nas AV-5/6 e no R-7 supra, procedo ao presente ato para constar que o valor total da operação para aquisição e construção é de R\$ 142.922,09, composto da seguinte forma: recursos próprios no valor de R\$ 34.420,02; recursos da conta vinculada do FGTS no valor de R\$ 1.779,20; recursos do FGTS como desconto complemento no valor de R\$ 19.966,00 e financiamento concedido pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada na AV-3, no valor de R\$ 86.756,87. A Substituta legal,

[Assinatura] Cíntia Cecília Pellegrini.

R-9/57209FA628. Prenotação sob nº 113.390, em 02/08/2016. Qualificação registrária em 15/08/2016.

Nos termos do instrumento particular mencionado nas AV-5/6 e 8 e no R-7 supra, **ROGERIO MUNIZ BARBOSA**, 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\$ 86.756,87. 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\$ 456,58, com vencimento da primeira parcela em 25/06/2.016. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 135.000,00. Origem dos recursos: **FGTS**. A Substituta legal,

[Assinatura] Cíntia Cecília Pellegrini.

AV-10/57209FA628. 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 **63.756**. A Oficial Interina,

[Assinatura]
Isabela Frias Santana de Melo.

Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos da Comarca de Salto
Alessandra Cristina Damasceno Barbosa
Substituta Legal

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP9S5-HTRPG-PF6J9-HLF4Y>

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
63.756

FICHA
02

(VERSO)

AV-11/M.63.756 - PENHORA

Averbado em 05 de dezembro de 2022 - Prenotação nº 161.147 de 07/11/2022

Conforme certidão de penhora emitida por meio eletrônico em 04 de novembro de 2022, protocolo nº PH000442216, pela escrevente do 3º Ofício Judicial de Salto/SP, extraída dos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1001119-8420228260526, movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SOLAR DOS PÁSSAROS, CNPJ/MF. nº 30.385.327/0001-90, em face de ROGÉRIO MUNIZ BARBOSA, CPF. nº 425.733.668-47, procede-se a presente para constar que os **direitos do devedor fiduciante** ROGÉRIO MUNIZ BARBOSA, já qualificado, foram **PENHORADOS** para garantia de uma dívida no valor de **R\$ 9.279,35**. Foi nomeado como depositário Rogério Muniz Barbosa.

Vitor Eduardo Quibao

Substituto da Oficial

Selo digital: 123653331136480016114722Q

AV.12/63756 - Prenotação nº 171.736, de 02/02/2024. (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\$ 143.984,94, em virtude do fiduciante **ROGERIO MUNIZ BARBOSA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 14 de janeiro de 2025, conforme certidão datada de 05 de fevereiro de 2025. Base de Cálculo do ITBI R\$ 233.909,29. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 16 de maio de 2025. Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000292654258.

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ****

**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP9S5-HTRPG-PF6J9-HLF4Y>



Valide aqui
este documento

matrícula

63756

ficha

03

CNM

123653.2.0063756-57

OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0063756-57, 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. . Nada mais. Dá fé.

Salto, 16 de maio de 2025.

Marília Law Lima Verderi, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C3000000029265825G.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.

171736

Protocolo
171736
16/05/2025



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP9S5-HTRPG-PF6J9-HLF4Y>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em Um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP9S5-HTRPG-PF6J9-HLF4Y>

EM BRANCO