



Valide aqui
este documento

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

149.200

FOLHA

01

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 27 de junho de 2024.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO n.º 404**, localizada no 4º pavimento, do **Bloco 27**, integrante do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DE TUNE"**, situado à **Rua Comendador Vicente do Amaral, n.º 4.201**, Bairro do Ipatinga, no Município de Sorocaba/SP, com a área privativa construída de 41,1500 metros quadrados, uma área comum construída de 9,0789 metros quadrados, uma área total construída de 50,2289 metros quadrados, que somada com a área comum descoberta de divisão não proporcional de 14,0000 metros quadrados (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 31,7428 metros quadrados, **perfaz a área total de 95,9717 metros quadrados**, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002292609 no terreno onde está construído o condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de duas vagas de garagem, em locais descobertos, designadas Vagas ns.º 395 e M25, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C. Contribuinte n.º **24.64.25.0313.00.000** (em maior área).

PROPRIETÁRIO: **MARCELO AUGUSTO LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 503325405-SSP/SP, CPF/MF nº 447.213.998-71, residente e domiciliado na Estrada dos Leites, nº 38, Brigadeiro Tobias, em Sorocaba/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.467-131.467 e R.468-131.467, ambos em 20 de maio de 2022, e R.1327-131.467, em 27 de junho de 2024, deste Serviço Registral. (Protocolo nº 420.939 - 16/05/2024)

Andrea Trita Ferreira da Cunha
Escrevente Autorizada

(at/br)

Lorrueane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607311FT000639779RN24C

Av.01-149.200, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 420.939, de 16/05/2024).

TRANSPORTE / ÁREA VERDE - Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 29 de abril de 2024, procede-se à presente averbação para constar que, conforme a **Av.657, de 27 de setembro de 2022, da matrícula n.º 131.467** deste Serviço Registral, as áreas permeáveis existentes no interior do empreendimento, que totalizam 3.599,57 metros quadrados de Área Verde, subdivididas em 12 (doze) áreas denominadas AP40, AP42, AP64, AP65, AP66, AP72, AP73, AP84, AP93, AP94, AP114 e AP115, em atendimento ao Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde (TCRA) para Lote nº

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNXRJ-N3KKC-HWVXP-CC6GF>

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.200

FOLHA

01

VERSO

17027/2022, expedido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, em 16 de março de 2022, nos termos do Memorial Descritivo e Planta.

Andrea Tita Ferreira da Cunha
Escrevente Autorizada

(at/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331RP000639780RP240

Av.02-149.200, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 420.939, de 16/05/2024).

TRANSPORTE / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencionado na Av.01, procede-se à presente averbação para constar que, conforme o **R.468, de 20 de maio de 2022, da matrícula n.º 131.467** deste Serviço Registral, o proprietário transmitiu por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA a propriedade resolúvel do imóvel, objeto desta matrícula, à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$93.792,89.

Andrea Tita Ferreira da Cunha
Escrevente Autorizada

(at/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331AG000639781PO24A

Av.03-149.200, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 420.939, de 16/05/2024).

ABERTURA DE MATRÍCULA - A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação do empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DE TUNE**", mencionado na Av.01, que fica arquivado neste Serviço Registral.

Andrea Tita Ferreira da Cunha
Escrevente Autorizada

(at/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331LC000639782PQ24L

Av.04-149.200, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 420.939, de 16/05/2024).

REMISSÃO - Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencionado na Av.01, procede-se à presente averbação para constar que a Convenção Condominial do empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DE TUNE**", está registrada sob o nº **10.642**, Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Serviço Registral.

Andrea Tita Ferreira da Cunha
Escrevente Autorizada

(at/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331UI000639783VQ24P

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNXRJ-N3KKC-HWVXP-CC6GF>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.200

FOLHA

02

112607.2.0149200-90

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.5 -149.200, em 12 de setembro de 2025. (Prenotação nº 434.328 de 17/01/2025).

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos Requerimentos datados de 17 de janeiro de 2025 em Bauru/SP; 28 de agosto de 2025 em Florianópolis/SC, e à vista da intimação realizada em 04 de junho de 2025 via publicação de Edital Eletrônico, na qual o devedor fiduciante, **MARCELO AUGUSTO LOPES**, já qualificado, foi intimado a pagar as prestações vencidas e as que venceram até a data do pagamento, transcorrido o prazo de 15 (dias) estipulado nos § 1.º e § 4.º, ambos do artigo n.º 26, da Lei n.º 9.514 de 20/11/1997, sem que houvesse o pagamento, tendo sido constituída a mora, procede-se à presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pela credora fiduciária, com recolhimento feito em 22/08/2025, que fica arquivado. Valor de dívida: R\$6.366,36. Valor atribuído: R\$157.689,21.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000109805225I

Av.6 - 149200, em 07 de janeiro de 2026. (Prenotação nº 453.936 de 23/12/2025).

LEILÃO NEGATIVO - Pelo Requerimento datado de 15 de dezembro de 2025; e, conforme Ata Negativa de Primeiro e Segundo Leilão Público, assinado pelo leiloeiro Flavio Duarte Ceruli, registrado na JUCEMG sob n.º 496/MG, bem como, de acordo com a declaração de quitação total da dívida, em data de 15 de dezembro de 2025, passada pela credora fiduciária constante do R.468 da matrícula n.º 131.467, transportada para a Av.02 da matrícula n.º 149.200, ao devedor fiduciante **MARCELO AUGUSTO LOPES**, procede-se à presente averbação para constar que foram **NEGATIVOS** os leilões realizados, respectivamente, em 02 de dezembro de 2025, e, 09 de dezembro de 2025, exclusivamente pela internet, no site do leiloeiro, ficando por conseguinte, extinta a dívida, nos termos do artigo 26-A, §4º, da Lei n.º 9.514/97.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 1126073310000001158906262

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNXRJ-N3KKC-HWVXP-CC6GF>

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



112607.2.0149200-90

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.200

FOLHA

02

VERSO

Av.7 - 149200, em 26 de março de 2026. (Prenotação nº 458.311 de 18/03/2026).

CADASTRO - Pelo requerimento constante na Escritura Pública lavrada em 27 de fevereiro de 2026, livro n.º 5459, páginas ns.º 249/254, pelo 23º Tabelião de Notas de São Paulo/SP; e, conforme Certidão n.º 0.148.567/26-94, expedida em 13 de fevereiro de 2026, pela Prefeitura de Sorocaba/SP, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no **C. Contribuinte n.º 24.64.25.0313.27.016**.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000119543926Y

R.8 - 149200, em 26 de março de 2026. (Prenotação nº 458.311 de 18/03/2026).

VENDA E COMPRA - Pela Escritura Pública mencionada na Av.7, a proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$97.185,51, a **ANA MARIA JOÃO FELIU**, economista, RG nº 29.745.667-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 281.273.138-90, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **EDUARDO FELIU GONÇALEZ**, engenheiro, RG nº 34.892.996-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 300.405.138-90; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Diacui, nº 74, Indianópolis, em São Paulo/SP. Valor venal: R\$69.788,77.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607321000000119543826Z

** 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/BNXRJ-N3KKC-HWVXP-CC6GF>

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

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP

Oficial: Lorrueane Matuszewski Machado

Rua Treze de Maio, 109 - Centro, Sorocaba - SP

Telefone: (15) 3219-2680 - Site: www.2registrosorocaba.com.br

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º e 5º da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. CERTIFICA AINDA, que nos termos do artigo 19, §11º da Lei n.º 6.015/73, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.** A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação. PRAZO DE VALIDADE: Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da CGJSP - Provimento CGJ 58/89 (Tomo II), a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS a contar da data de sua emissão. . .

Sorocaba, 30/03/2026.

(Assinado Digitalmente)

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Para consultar o selo digital pelo QR Code ou acesse
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126073C3000000119544026V.
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP.
Matrícula nº APENAS_NUM_MATRICULA
Prenotação nº 458311



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNXRJ-N3KKC-HWVXP-CC6GF>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNXRJ-N3KKC-HWVXP-CC6GF>

EM BRANCO