



Valide aqui este documento

CNM nº 112607.2.0036779-84

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
36.779

FOLHA
01

LIVRO N.º 2 *Quarta* REGISTRO GERAL

O oficial

Sorocaba, 05 de Abril de 1988.

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 13 (treze) da quadra "N", do loteamento denominado "JARDIM SÃO CARLOS", nesta cidade, com frente para a rua nº 3, para a qual mede 10,00 metros, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 32,00 metros, confrontando com o lote nº 12 da rua 3, do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua mede 32,00 metros, confrontando com o lote nº 14 da rua 3, e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote 27, da rua 14, encerrando a área de 320,00 metros quadrados.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- nº 43-52-43-0436-00-000-1-06

REGISTRO ANTERIOR:- R.6-16.836 de ordem, deste Livro e Cartório.

PROPRIETÁRIA:- FASOR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., pessoa jurídica legalmente constituída, inscrita no CGC/MF. 44.901.684/0001-78, com sede e domicilio em São Paulo, Capital, à Rua Abilio Soares, nº 960.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Nicanor Fogaça Neto).J.DS.

R.1-36.779, em 05 de Abril de 1988.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA

Por Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, em 01/03/88, Lº 272, Fls. 073, a proprietária supra qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, à PAULO ROBERTO DE SOUZA, RG.nº 18.958.196-SSP-SP, e CPF.nº 110.226.998/06, brasileiro, solteiro, menor pūbere, nascido aos 19/04/1970; sendo neste ato assistido por sua mãe; LUCIA FOGAÇA, RG.sob nº 4.380.372-SSP-SP e CIC.nº 064.561.608/71, brasileira, solteira, maior, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Aracajū, nº 280, pela importância de Cz\$448,00. VALOR VENAL:- Cz\$3.407,00. ANUENTES:- RAFAEL PIQUEIRAS DE LATORRE, RG.nº 3.730.819-SSP-SP, industrial, e sua mulher ANNA GARCIA PIQUEIRAS, RG.nº 7.378.148-SSP-SP, do lar; brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF.nº 146.421.588/04, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Eugenio Martins, nº 182.

(VIDE VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCJRV-CX8T9-YAF28-WCXTJ>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

36.779

FOLHA

01

VERSO

O Escrevente Autorizado, ~~Valéria Araujo Rodrigues dos Reis~~ (Nicanor Fogaça Neto).J.DS.
 D. Cz\$300,17 E. Cz\$81,04 ~~C.S. Cz\$60,03~~ Total Cz\$441,24

Av.02-36.779, em 23 de janeiro de 2019.

Procede-se esta averbação, nos termos do item 127, do Capítulo XX das N.S.C.G.J, para ficar constando que, a Rua 03, para a qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, denomina-se **Rua Profº Magalhães de Noronha**, conforme Decreto nº 427, de 13 de maio de 1982. (Protocolo nº 331.341 - 17/01/2019)

Selo Digital nº 112607331RD000023262BN199

(v/cs)

Valéria Araujo Rodrigues dos Reis
 Escrevente Autorizada

Marco A. S. Ferreira/Daniela A. M. C. Almeida/Tiago A. Barbosa
 Oficial Designado/Substituta do Oficial/Substituto do Oficial

Av.03-36.779, em 23 de janeiro de 2019.

De conformidade com o Requerimento datado de 04 de janeiro de 2019, formulado pelo proprietário Paulo Roberto de Souza, foi autorizada a presente para ficar constando que, sobre o imóvel objeto desta matrícula, FOI EDIFICADO UM PRÉDIO RESIDENCIAL, que recebeu o nº 106, da Rua Professor Magalhães de Noronha, com uma área construída de 189,50 metros quadrados, nos termos da Certidão nº 807/18, expedida pela Prefeitura local, aos 29 de novembro de 2018; quites com o INSS, nos termos da Certidão Negativa de Débito - CND nº 003382018-88888828, emitida em 27 de dezembro de 2018, atribuindo à construção o valor de R\$155.552,30 (valor para cálculo das custas e emolumentos de R\$339.547,99 - PINI). (Protocolo nº 331.341 - 17/01/2019)

(v/cs)

Valéria Araujo Rodrigues dos Reis
 Escrevente Autorizada

Marco A. S. Ferreira/Daniela A. M. C. Almeida/Tiago A. Barbosa
 Oficial Designado/Substituta do Oficial/Substituto do Oficial

Av.04-36.779, em 23 de janeiro de 2019.

De conformidade com o Requerimento mencionado na averbação anterior, foi autorizada a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 43.52.43.0436.01.000, nos termos da Certidão nº 001.383/19-80, expedida pela referida Prefeitura, em 04 de janeiro de 2019. (Protocolo nº 331.341 - 17/01/2019)

Selo Digital nº 112607331BA000023264CK19A

(v/cs)

Valéria Araujo Rodrigues dos Reis
 Escrevente Autorizada

Marco A. S. Ferreira/Daniela A. M. C. Almeida/Tiago A. Barbosa
 Oficial Designado/Substituta do Oficial/Substituto do Oficial

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCJRV-CX8T9-YAF28-WCXTJ>

**Segundo Oficial de Registro de Imóveis**Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

36.779

FOLHA

02

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Av.05-36.779, em 11 de janeiro de 2024. (Prenotação nº 412.889, de 15/12/2023).

CASAMENTO / ALTERAÇÃO DE DADOS PESSOAIS – Pelo Instrumento Particular datado de 14 de dezembro de 2023, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo n.º 61, e seus parágrafos da Lei n.º 4.380, de 21/8/1964, alterado pela Lei n.º 5.049, de 29/6/1966, contrato nº 0010408153; e, conforme Certidão de Casamento, extraída pela matrícula n.º 119057 01 55 2007 2 00069 158 0020514 02, expedida em 04 de janeiro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Itu/SP, materializada em 04 de janeiro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito do Éden, Comarca de Sorocaba/SP, nos termos do Provimento n.º 46/2015, do CNJ, procede-se à presente averbação para constar que, **PAULO ROBERTO DE SOUZA**, casou-se com **MÍCOLA APARECIDA DAVANZO**, brasileira, professora, RG nº 32.002.493-3-SSP/SP e CPF/MF nº 284.000.928-56, sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 19 de dezembro de 2007, a qual, passou a assinar **MÍCOLA APARECIDA DAVANZO DE SOUZA**, residentes e domiciliados na Alameda Portella, nº 306, Terras de São Jose Urbano Portella, em Itu/SP.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331GQ000562368KP24P

R.06-36.779, em 11 de janeiro de 2024. (Prenotação nº 412.889, de 15/12/2023).

VENDA E COMPRA - Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, **PAULO ROBERTO DE SOUZA**, com anuência de seu cônjuge **MÍCOLA APARECIDA DAVANZO DE SOUZA**, já qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, a **VINICIUS SEITI FERREIRA**, brasileiro, empresário, RG nº 348415412-SSP/SP e CPF/MF nº 328.582.578-25, casado no regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ADRIANA HIROMI MAKIYAMA FERREIRA**, brasileira, engenheira civil, RG nº 345934295-SSP/SP e CPF/MF nº 368.485.448-41, residentes e domiciliados na Rua Antonio de Oliveira Flores, nº 7, quadra E, Condomínio Residencial Flores, em Votorantim/SP, pelo preço de R\$420.000,00. Valor Venal: R\$243.163,99.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607321PK000562369IM24K

Av.07-36.779, em 11 de janeiro de 2024. (Prenotação nº 412.889, de 15/12/2023).

PACTO ANTENUPCIAL – Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05,

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCJRV-CX8T9-YAF28-WCXTJ>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

36.779

FOLHA

02

VERSO

procede-se à presente averbação para constar a existência do pacto antenupcial de **VINICIUS SEITI FERREIRA** e seu cônjuge **ADRIANA HIROMI MAKIYAMA FERREIRA**, devidamente registrado sob o n.º **8.992**, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Serviço Registral.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/ig)

Lorrane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331UO000562370HW242

R.08-36.779, em 11 de janeiro de 2024. (Prenotação nº 412.889, de 15/12/2023).

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, **VINICIUS SEITI FERREIRA** casado com **ADRIANA HIROMI MAKIYAMA FERREIRA**, já qualificados, **transmitiu** por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo nº 22, e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, NIRE nº 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo - SP, para garantia da dívida no valor de R\$336.000,00, referente ao financiamento concedido pelo credor, a ser amortizado em 240 prestações mensais, calculadas segundo o Sistema de Amortização - SAC, com juros à taxa Nominal de 10,0171% a.a., e à taxa Efetiva de 10,4900% a.a., cujos valores serão atualizados na forma constante no título. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. O imóvel foi avaliado em R\$420.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/ig)

Lorrane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607321MA000562371PL24A

Av.09-36.779, em 11 de janeiro de 2024. (Prenotação nº 412.889, de 15/12/2023).

DESDOBRAMENTO DA POSSE - Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, e conforme a constituição de propriedade fiduciária feita no registro anterior, procede-se à presente averbação para constar o desdobramento da posse do imóvel objeto desta matrícula, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/ig)

Lorrane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331LP000562372PU24B

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCJRV-CX8T9-YAF28-WCXTJ>



Valide aqui
este documento

112607.2.0036779-84

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

36.779

FOLHA

03

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.10 -36779, em 16 de janeiro de 2026. (Prenotação nº 445.520 de 08/08/2025).

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos Requerimentos do Procedimento de Intimação de Devedor Fiduciante datados de 07 de julho de 2025 em Ribeirão Preto/SP; 09 de janeiro de 2026 em Ribeirão Preto/SP, e à vista da intimação realizada em 27 de outubro de 2025 via publicação de Edital Eletrônico , na qual o devedor fiduciante, **VINICIUS SEITI FERREIRA** casado com **ADRIANA HIROMI MAKIYAMA FERREIRA**, já qualificados, 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 do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pela credora fiduciária, com recolhimento feito em 08/01/2026, que fica arquivado. Valor de dívida: R\$22.712,16. Valor atribuído: R\$420.000,00.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000116368826Z

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCJRV-CX8T9-YAF28-WCXTJ>



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, 16/01/2026.

(Assinado Digitalmente)

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Para consultar o selo digital pelo QR Code ou acesse
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126073C3000000116370126Z.
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP.
Matrícula nº 36779
Prenotação nº 445520



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCJRV-CX8T9-YAF28-WCXTJ>