



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 *[assinatura]* 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 domicílio 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>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

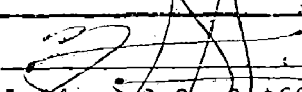
MATRÍCULA

36.779

FOLHA

01

VERSO

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

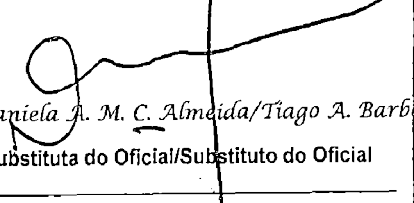
Av.02-36.779, em 23 de janeiro de 2019.

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)

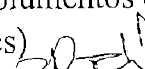

Valéria Araújo Rodrigues dos Reis
Escrevente Autorizada

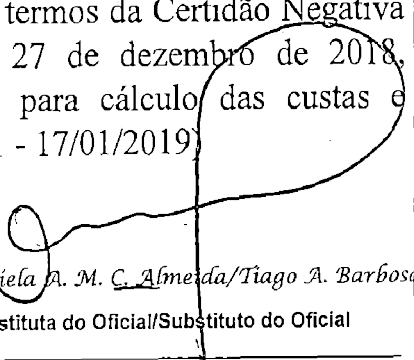

Marco A. S. Ferreira/Daniela A. M. C. Almeida/Tiago A. Barbosa
Oficial Designado/Substituta do Oficial/Substituto do Oficial

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 Araújo 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

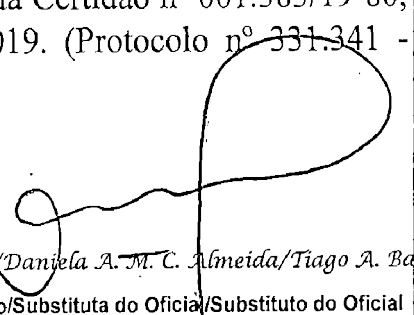
Av.04-36.779, em 23 de janeiro de 2019.

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 Araújo 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>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

36.779

FOLHA

02

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

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>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

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)

Lorruane 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)

Lorruane 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)

Lorruane 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>

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

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>