

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

MATRÍCULA

146.194

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por lote nº 22-C, da planta de desmembramento elaborada por Susana Ferreira Falsoni e seu marido, efetuado no lote de terreno sob o nº 22, da quadra "A-8", do loteamento denominado "Jardim Residencial Martinez", sito no Bairro da Caputera, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Belmira Loureiro de Almeida, onde mede 7,23 metros; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com os lotes nºs 22-A e 22-B, da mesma planta de desmembramento, nas extensões respectivas de 10,02 metros e 7,05 metros de comprimento; pelo lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o loteamento Jardim Redenção na extensão de 17,76 metros de comprimento; e pelo fundo confronta-se com parte do lote nº 21, na extensão de 7,20 metros, encerrando a área total de 125,37 metros quadrados.

CADASTRO: 54.44.82.0512.00.000.

PROPRIETÁRIOS: SUSANA FERREIRA FALSONI, brasileira, advogada, RG nº 13.996.956-1-SP, CPF nº 060.449.278-22, e seu marido JOSÉ TADEU FALSONI, brasileiro, economista, RG nº 9.470.775-3-SP, CPF nº 030.589.788-80, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Nelson Luciano Antonelli, nº 87, Alto da Boa Vista, Sorocaba-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/118.050, de 19/05/2010, e Av.3/118.050, de 03/11/2010 (desm).

Sorocaba, 03 de novembro de 2010. (Protocolo nº 330.595 de 22/10/2010)

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Cõvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 11 de outubro de 2011.

Pelo requerimento datado de 19 de setembro de 2011, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído o prédio que recebeu o número 1.105, da Rua Belmira Loureiro de Almeida, com a área construída de 114,12 metros quadrados, conforme faz prova o Habite-se nº 944/2011, expedido em 27 de julho de 2011, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob o nº 454302011-21038060, emitida em 21/09/2011, e confirmada sua validade em 06/10/2011, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R\$69.284,65. Valor Atualizado (PINI): R\$119.602,32. (Protocolo nº 349.945 de 26/09/2011).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). AS

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

146.194

FOLHA

1

VESO

Av. 2, em 11 de outubro de 2011.

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 54.44.82.0512.01.000, conforme comprova o IPTU, expedido pela mesma municipalidade, no exercício de 2011. (Protocolo nº 349.945 de 26/09/2011).

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). AS

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 22 de maio de 2013.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 09 de maio de 2012, SUSANA FERREIRA FALSONI e seu marido JOSÉ TADEU FALSONI, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a MAIKON NUNES, RG nº 40.682.444-SP, CPF nº 314.486.518-40, brasileiro, consultor técnico, e sua mulher SARA CRISTINA DE SOUZA ROMEIRO NUNES, RG nº 33.282.169-9-SP, CPF nº 222.009.198-83, brasileira, assistente administrativa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Bernardo do Campo - SP, na Avenida Jeronymo Moratti, nº 988, apto. 24; pelo valor de R\$222.000,00. Valor Venal R\$78.087,54. Guia de ITBI nº 2013/644634. (Protocolo nº 379.884 de 13/05/2013).

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 22 de maio de 2013.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 09 de maio de 2012, MAIKON NUNES e sua mulher SARA CRISTINA DE SOUZA ROMEIRO NUNES, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$183.100,00, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira de direito privado, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco - SP, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: prazo de reembolso 360 meses, valor do encargo mensal na data do título R\$1.809,27, data prevista para vencimento da primeira prestação: 10/06/2013, taxa de juros nominal e efetiva: 8,19% a.a. e 8,50% a.a., Sistema de Amortização - SAC, Razão de decréscimo mensal R\$3,46. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta)

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

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

MATRÍCULA

146.194

FOLHA

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514, foi indicado o valor de R\$233.000,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 379.884 de 13/05/2013).

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 05 de julho de 2017.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R. 4, desta matrícula, em virtude da autorização dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A, nos termos do instrumento particular assinado em 19 de junho de 2017. (Protocolo nº 457.181 de 20/06/2017)

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 6, em 05 de julho de 2017.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 19 de junho de 2017, MAIKON NUNES, RG nº 40.682.444-7-SP, e sua mulher SARA CRISTINA DE SOUZA ROMEIRO NUNES, (endereço atual:- Rua Wenceslau Richter, nº 224, apto. 502, Santa Terezinha, São Bernardo do Campo-SP), já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a IGOR ERIBERTO CELLA, RG nº 0388102220109-MA, CPF nº 528.355.612-34, brasileiro, solteiro, maior, servidor público federal; e NAURA REGINA SOUSA COUTINHO, RG nº 129024019999-MA, CPF nº 018.895.013-36, brasileira, solteira, maior, trabalhadora doméstica, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Belmira Loureiro de Almeida, nº 231, apto. 31, Jardim Piratininga; pelo valor de R\$295.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo:- Recursos próprios: R\$52.947,83; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$35.552,17; Financiamento concedido pela credora: R\$206.500,00. Valor Venal R\$99.063,64. Guia de ITBI nº 02539151710. (Protocolo nº 457.181 de 20/06/2017)

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 7, em 05 de julho de 2017.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado em 19 de junho de 2017, IGOR ERIBERTO

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

146.194

FOLHA

2

VERSO

CELLA e NAURA REGINA SOUSA COUTINHO, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, pelo valor de R\$206.500,00, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte: - Sistema de Amortização: SAC, Prazo total em meses: de amortização 420, Taxa de juros (%) anual: Taxa de Juros Balcão: nominal 10,4815, efetiva 11,00; Taxa de Juros Reduzida: nominal 9,3396, efetiva 9,7500, encargo mensal inicial: Taxa de Juros Balcão Total: R\$2.381,35; Taxa de Juros Reduzida Total: R\$2.184,85, vencimento do primeiro encargo mensal: 19/07/2017, reajuste dos encargos: de acordo com item 4. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciantes e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514, foi indicado o valor de R\$311.000,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 457.181 de 20/06/2017)

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 8, em 05 de julho de 2017.

Procede-se a esta averbação para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1019178-0, Série 0617, em 19 de junho de 2017, representativa do crédito fiduciário objetivado no R. 7, desta matrícula, no valor de R\$206.500,00, figurando como devedores IGOR ERIBERTO CELLA e NAURA REGINA SOUSA COUTINHO, já qualificados, com as condições gerais da dívida constantes do título, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. Fica consignado que, oportunamente e se o caso, para cancelamento da mencionada alienação fiduciária e da cédula objeto desta averbação, a quitação da credora, atual ou da última endossatária, deverá ser lançada no campo indicado da própria cédula original, isto é, da via contendo a autenticação deste Oficial Registrador. (Protocolo nº 457.181 de 20/06/2017)

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NA FICHA 3)

Av.9, em 06 de fevereiro de 2023.

A requerimento datado de 24 de janeiro de 2023, averba-se que IGOR ERIBERTO CELLA e NAURA REGINA SOUSA COUTINHO, constantes nesta matrícula, casaram entre si em 04 de dezembro de 2021, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, permanecendo os contraentes com os mesmos nomes, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 04 de dezembro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 84.039, livro B-333, f. 89. (Protocolo nº 579.649 de 24/01/2023).

Selo digital [111468331IA001305610NH231]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto, _____

Carlos A. O. Ribeiro /

Allton M. Ricci

Anderson S. Côvre /

Lael R. Dourado Júnior

Av.10, em 10 de julho de 2023.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.7, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário objetivada na Av.8, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nos termos do documento particular assinado em 25 de maio de 2023. (Protocolo nº 587.959 de 07/06/2023).

Selo digital [111468331US001371623WO23Q]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

R.11, em 10 de julho de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 25 de maio de 2023, IGOR ERIBERTO CELLA e sua mulher NAURA REGINA SOUSA COUTINHO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a LUIS FILIPE CARDOSO FARO DOS SANTOS, CNH nº 04394385521 Detran-SP, CPF nº 400.094.568-80, brasileiro, trabalhador metalúrgico, e a sua mulher DEBORAH CRISTINA FERREIRA, RG nº 43.859.627-4-SP, CPF nº 444.277.668-70, brasileira, vendedora, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Eugênio Leite, nº 380, Jardim do Sol, pelo preço de R\$290.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo os recursos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes no valor de R\$51.786,65. Valor Venal R\$126.537,75. Guia de ITBI nº 15429092332. (Protocolo nº 587.959 de 07/06/2023).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

146.194

FICHA

3

VERSO

Selo digital [111468321BA001371624LW236]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.12, em 10 de julho de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciantes, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$120.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 01/07/2023, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 9,9900% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições de reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciantes. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$290.000,00. (Protocolo nº 587.959 de 07/06/2023). Emolumentos conforme artigo 290 da Lei 6.015/73 (integral).

Selo digital [111468321WP001371625PH239]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av.13, em 10 de julho de 2023.

A credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.2076142-2, Série 0523, em formato cartular, representativa do crédito fiduciário no valor de R\$120.000,00, com as condições gerais da dívida constantes do título, que fica arquivado digitalmente neste Registro Imobiliário. Fica consignado que, oportunamente e se o caso, para cancelamento da mencionada alienação fiduciária e da cédula objeto desta averbação, a quitação, que não seja da atual credora, deverá ser lançada pelo último credor endossatário no campo indicado da própria cédula original, isto é, da via contendo a autenticação deste Oficial Registrador. (Protocolo nº 587.959 de 07/06/2023).

(CONTINUA NA FICHA 4)

MATRÍCULA

146.194

FICHA

4

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 [111468331QI001371626TN237]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto, _____

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

Av.14, em 13 de novembro de 2025.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo Serviço Anexo das Fazendas de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 06/11/2025, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 1509623-51.2023.8.26.0602, que SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA SAAE (CNPJ 71.480.560/0001-39), move contra DEBORAH CRISTINA FERREIRA (CPF nº 444.277.668-70), **averba-se a penhora da parte ideal de 1/2 dos direitos decorrentes do R.12 do imóvel objeto desta matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$938,92. Foi nomeada depositária: DEBORAH CRISTINA FERREIRA (CPF nº 444.277.668-70) e outro(s). Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. As custas e emolumentos devidos pela averbação da penhora serão pagos de acordo com os valores vigentes à época, no ato do cancelamento da penhora, seja qual for o motivo, pelo respectivo interessado. (Protocolo nº 655.903 de 06/11/2025).

Selo digital [111468321LQ001782090VE25Y]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP