

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

MATRÍCULA

143.638

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 07, da quadra "A-28", do loteamento denominado "JARDIM IPANEMA VILLE", sito no Bairro da Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: na frente, onde mede 5,00 metros, com a Rua Coronel Felix Estevez Junior; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde mede 25,21 metros, com o lote nº 06; do lado esquerdo, onde mede 27,14 metros, com o lote nº 08; e, nos fundos, onde mede 5,08 metros, com o Sistema de Lazer do referido loteamento, encerrando a área de 133,37 metros quadrados.

CADASTRO:- 35.13.74.0168.00.000.

PROPRIETÁRIAS:- TERRA NOSSA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., pessoa jurídica, legalmente constituída, com sede nesta cidade, à Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 51, Conj. 07, Trujillo, inscrita no CNPJ sob o nº 57.418.469/0001-62; e, TECBASE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica, legalmente constituída, com sede nesta cidade, à Rua Antonio Soares, nº 127, inscrita no CNPJ sob o nº 58.532.854/0001-07.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 3/89.580, de 19/12/1994, Loteamento, e R. 4/89.580, de 07/02/1995.

Sorocaba, 28 de junho de 2010. (Protocolo nº 323/349 de 11/06/2010)

O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 28 de junho de 2010.

Pela escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 09 de junho de 2010, livro 1553, p. 131/133, as proprietárias, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula em **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a ERNESTO ZUZA DA SILVA, brasileiro, motorista, RG nº 3.077.490-SP, CPF nº 425.242.888-20, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA FERREIRA DA SILVA, brasileira, do lar, RG nº 9.718.931-8-SP, CPF nº 223.031.158-17, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Porcel; pelo valor de R\$8.000,00. Valor Venal R\$9.005,59. Pelas dadoras foi declarado que exploram a atividade de compra e venda de imóveis e que o imóvel ora alienado não faz parte de seus ativos permanentes, estando assim desobrigadas da apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, nos termos constantes do título. Guia de ITBI nº 2010/106154. (Protocolo nº 323.349 de 11/06/2010)

O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FOLHA
143.638	1
	VERSO

Av. 2, em 29 de maio de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que, em 14 de abril de 2018, ocorreu o falecimento de ERNESTO ZUZA DA SILVA, conforme comprova a Certidão de Óbito expedida em 24 de abril de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Sorocaba-SP, extraída do assento de óbito nº 82315, livro C-188, f. 156. (Protocolo nº 514.612 de 11/05/2020).

Selo digital [111468331QB000355089WR20B]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 3, em 29 de maio de 2020.

Do Formal de Partilha expedido em 10 de dezembro de 2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba-SP, extraído dos autos de Arrolamento Comum - Inventário e Partilha, processo digital nº 1022368-96.2018.8.26.0602, dos bens deixados por falecimento de ERNESTO ZUZA DA SILVA, consta que por sentença datada de 24/10/2019, transitada em julgado aos 04/11/2019, o imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADO** à viúva meeira MARIA FERREIRA DA SILVA, RG nº 9.718.731-8-SP, CPF nº 223.031.158-17, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Progresso; e aos herdeiros filhos EDINALDO ROBERTO DA SILVA, RG nº 14.054.988-2-SP, CPF nº 081.695.648-08, brasileiro, aposentado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSELI LOURDES FERREIRA DA SILVA, RG nº 16.188.487-8-SP, CPF nº 043.443.558-90, brasileira, proprietária, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 75, Vila Progresso; TÂNIA MARIA DA SILVA, RG nº 18.664.082-1-SP, CPF nº 122.594.258-60, brasileira, solteira, maior, bancária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Cristóvão Colombo, nº 159, apto. 31, Vila Progresso; SANDRA MARIA DA SILVA, RG nº 18.779.761-4-SP, CPF nº 167.442.428-06, brasileira, solteira, maior, proprietária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Progresso; EDUARDO ZUZA DA SILVA, RG nº 30.626.729-9-SP, CPF nº 221.544.608-01, brasileiro, solteiro, maior, diretor de empresa, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santa Maria, nº 231, apto. 44, Bloco 02, Vila Hortência; ALEXANDRE ZUZA DA SILVA, RG nº 27.763.076-9-SP, CPF nº 232.415.708-00, brasileiro, solteiro, incapaz, interdito, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Progresso; e a VITÓRIA FERREIRA DA SILVA, RG nº 54.202.526-7-SP, CPF nº 478.982.948-07, brasileira, solteira, estudante, nascida aos 14/03/2005, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Progresso, pelo valor de R\$14.698,52. Valor Venal R\$15.750,84. **PARTILHA:** à viúva meeira coube uma parte ideal equivalente a 50%

→ **(CONTINUA NA FICHA 2)**

MATRICULA	FICHA	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8
143.638	2	

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
OFICIAL/SUBSTITUTO

ou 6/12, e a cada um dos herdeiros filhos coube uma parte ideal equivalente a 1/12. O registro foi efetuado com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de serem os interessados beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. (Protocolo nº 514.612 de 11/05/2020).

Selo digital [111468321OO000355090EN20B]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av. 4, em 29 de maio de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que, em 29 de agosto de 2019, ocorreu o falecimento de ALEXANDRE ZUZA DA SILVA, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 12 de setembro de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 86535, Livro C-195, f. 166. (Protocolo nº 514.613 de 11/05/2020).

Selo digital [111468331AK000355100BE20Z]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R. 5, em 29 de maio de 2020.

Pela escritura de inventário e adjudicação, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 10 de março de 2020, livro 2.177, páginas 119/124, com a assistência do Dr. Elmo de Mello, OAB-SP nº 201.924, em decorrência do falecimento de ALEXANDRE ZUZA DA SILVA, **a parte ideal equivalente a 1/12 do imóvel objeto desta matrícula foi ADJUDICADA** à herdeira ascendente MARIA FERREIRA DA SILVA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, pelo valor de R\$1.300,00. Valor Venal Proporcional R\$1.312,57. (Protocolo nº 514.613 de 11/05/2020).

Selo digital [111468321TI000355101UF20D]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Av. 6, em 29 de maio de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar que, verificando as partes ideais remanescentes nesta matrícula, considerando até o registro nº R.5, a titularidade do imóvel, é formada pelos seguintes proprietários e proporções:- Maria Ferreira da Silva, a parte ideal de 7/12; Edinaldo Roberto da Silva, casado com Roseli Lourdes Ferreira da Silva, a parte ideal de 1/12; Tânia Maria da Silva, solteira, a parte ideal de 1/12; Sandra Maria da Silva, solteira, a parte ideal de 1/12; Eduardo Zuza da Silva, solteiro, a parte ideal de 1/12; e, Vitória Ferreira da Silva, solteira, a parte ideal de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
143.638	2
	VERSO

1/12, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. (Protocolo nº 514.613 de 11/05/2020).

Selo digital [111468331RJ000355102XG207]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Covre / Lael R. Dourado Junior

R.7, em 06 de março de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, de 27 de janeiro de 2023, MARIA FERREIRA DA SILVA; EDINALDO ROBERTO DA SILVA assistido de sua mulher ROSELI LOURDES FERREIRA DA SILVA; TÂNIA MARIA DA SILVA, atualmente residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Progresso; SANDRA MARIA DA SILVA; VITÓRIA FERREIRA DA SILVA; e EDUARDO ZUZA DA SILVA, atualmente residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco Alves, nº 52, Vila Progresso, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a ALESSANDRO RODRIGUES BARBOSA, RG nº 48.100.774-X-SP, CPF nº 404.676.208-06, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de instalações de processamento químico, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Vicente Paes Filho, nº 295, casa 1, Vila São Jorge, pelo preço de R\$65.000,00. O valor de aquisição do terreno, somado à futura construção, equivale a R\$184.200,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo o desconto concedido pelo FGTS, no valor de R\$10.112,00, bem como recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente no valor de R\$5.954,15. Valor Venal R\$19.293,93. Guia de ITBI nº 1508315/23-75. (Protocolo nº 580.409 de 07/02/2023).

Selo digital [111468321NT001314558RY230]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.8, em 06 de março de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, 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

(CONTINUA NA FICHA 3)

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

MATRÍCULA
143.638

FICHA
3

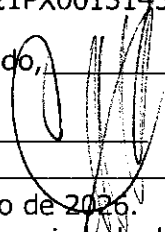
CNS nº 11.146-8

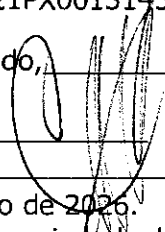
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

do valor de R\$121.338,98, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 01/03/2023, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para as contas vinculadas do FGTS, com taxa de juros efetiva de 5,1161% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do 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 do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$206.000,00, que abrange o terreno e a construção do prédio a ser nele construído. (Protocolo nº 580.409 de 07/02/2023).

Selo digital [111468321PX001314559KJ23F]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Covre / Lael R. Dourado Junior

Av.9, em 30 de janeiro de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita sob o NIRE 53500000381 na Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante ALESSANDRO RODRIGUES BARBOSA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações vencidas, assim como dos demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$214.016,20. Guia de ITBI nº 17935882507. (Protocolo nº 647.908 de 11/08/2025).

Selo digital [111468331TP001818701CY26T]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br, II se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Protocolo: 647908 - Livro: 143638 - Pág.: 5 de 6

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SOROCABA**



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº647908, que o imóvel matriculado sob o nº143638, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3SP001818702HG265

Sorocaba : 30 de janeiro de 2026

Escrevente Autorizado

- Adriana Yatsumi Otaguro**
- Ariela Fernanda dos Santos Prior**
- Mariana Arruda de Moura Fidelles**

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).