

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
106.893FOLHA
-1-**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

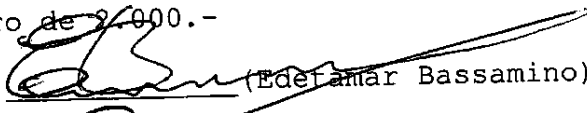
IMÓVEL:-O terreno designado por gleba nº 31 da planta de desmembramento elaborada por Jerônimo Stecca e sua mulher, situado no Bairro do Cajuru, Distrito de Éden, medindo 25,00 metros de largura na frente; igual medida nos fundos, por 80,00 metros de comprimento, de ambos os lados, encerrando a área de 2.000,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente com a Estrada do Pelegrino; no lado direito, de quem da referida Estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 30; no lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote 32; e, nos fundos, confronta com propriedade de Jerônimo Stecca e sua mulher.-

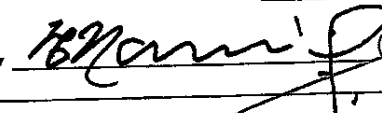
CADASTRO:-69.63.60.0404.00.000.-

PROPRIETÁRIOS:-JERÔNIMO STECCA, RG. 2.965.141-SP., médico e sua mulher MARIA NEID BELLUCCI STECCA, RG. 5.365.633-SP., professora; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Filadelfia, nº 143, inscritos no CPF. 018.103.248-15.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/75.459, DE 17/10/89

Sorocaba, em 10 de outubro de 2.000.-

O Escrevente Autorizado,  (Ederamar Bassamino).-

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).-

R.1, em 10 de outubro de 2.000.-

TRANSMITENTES:- JERÔNIMO STECCA e sua mulher MARIA NEID BELLUCCI STECCA, já qualificados.-

ADQUIRENTE:- ROBERTO ANTONIO PINTO PAES, RG. 3.302.487-SP., e CPF. 388.750.478-04, médico, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com Maria Helena Simões Paes, RG. 11.815.708-5-SP., e CPF. 184.988.337-87, professora; ambos brasileiros, residentes e

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FOLHA
106.893	-1-
	VERSO

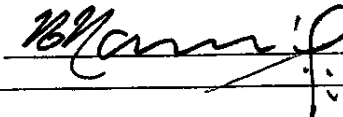
domiciliados São Paulo-SP., na Rua Girassol, nº 1.233, apto. 114, Vila Madalena.-

TÍTULO:- Venda e Compra.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, em 30/06/2.000, livro 444, fls. 258.-

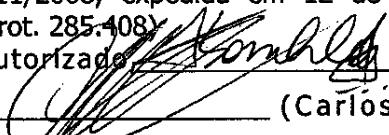
VALOR:- R\$4.600,00.-

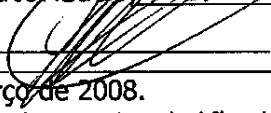
O Escrevente Autorizado,  (Edetamar Bassamino).-

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).-

Av.2, em 05 de março de 2008.

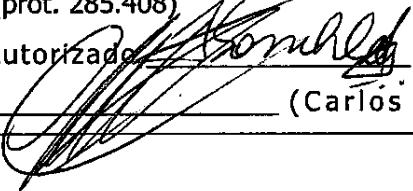
A requerimento constante da escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, em 14 de fevereiro de 2008, livro 654, p. 093, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 69.63.60.0411.00.000, em maior porção, conforme comprova a Certidão nº 02.211/2008, expedida em 12 de fevereiro de 2008, pela mesma municipalidade. (prot. 285.408)

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.3, em 05 de março de 2008.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, em 14 de fevereiro de 2008, livro 654, p. 093, ROBERTO ANTONIO PINTO PAES e sua mulher MARIA HELENA SIMÕES PAES, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a IVAN DA COSTA NUNES, RG nº 24.705.048-9-SP, CPF nº 149.756.188-42, brasileiro, administrador de empresas, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Jockey Clube de Sorocaba, nº s/nº, cx. 200, Cajuru, pelo valor de R\$10.000,00. (prot. 285.408)

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

MATRÍCULA

106.893

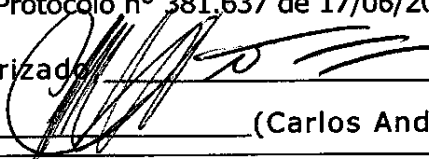
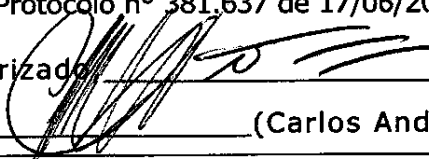
FOLHA

2

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

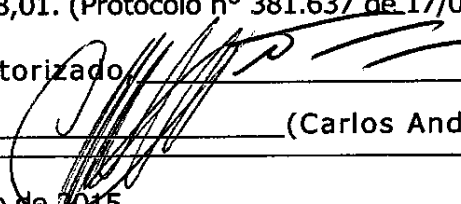
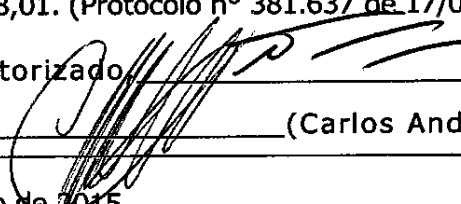
Av. 4, em 27 de junho de 2013.

Procede-se a esta averbação para constar que a Estrada do Pelegrino, constante nesta matrícula, atualmente, denomina-se Alameda Jockey Club de Sorocaba, conforme elementos tabulares constante da Av.5 da matrícula nº 123.733 deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 381.637 de 17/06/2013)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 27 de junho de 2013.

Pelo requerimento datado de 11 de junho de 2013, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído o prédio comercial que recebeu o número 700, da Alameda Jockey Club de Sorocaba, com a área construída de 816,61 metros quadrados, conforme faz prova a Certidão nº 02.947/2013, expedida em 08 de março de 2013, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob o nº 000672013-21038716, emitida em 10 de junho de 2013, e confirmada sua validade em 24 de junho de 2013, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R\$433.649,20. Valor Atualizado (PINI): R\$1.083.078,01. (Protocolo nº 381.637 de 17/06/2013)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

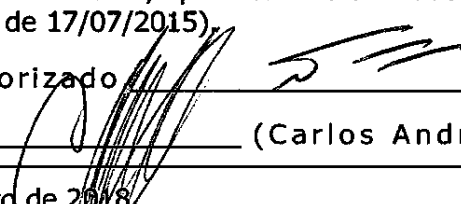
R. 6, em 24 de julho de 2015.

Pela Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP nº 734-0367.003.00001745-1, acompanhada do Termo de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ambos emitidos nesta cidade, em 17 de julho de 2015, por SOROPACK INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PALETES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.418.144/0001-86, com sede nesta cidade, na Alameda Jockey Clube de Sorocaba, nº 350, Cajuru do Sul, o proprietário IVAN DA COSTA NUNES, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou 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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, figurando como avalista IVAN DA COSTA NUNES, já qualificado, em garantia de um limite de crédito pré-aprovado no

(CONTINUA NO VERSO)

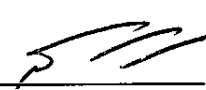
MATRÍCULA
106.893FOLHA
2
VERSO

valor de R\$1.923.000,00, com vencimento em 02/07/2016. Consta do título o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante e que, para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$1.923.000,00. Tudo conforme e como prevê o título, com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 420.818 de 17/07/2015).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV
O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 13 de agosto de 2018.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.6, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, nos termos do documento particular assinado em 26 de julho de 2018. (Protocolo nº 478.657 de 02/08/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

R. 8, em 13 de agosto de 2018.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, datado de 26 de julho de 2018, IVAN DA COSTA NUNES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 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 da operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 25.0367.606.0000278-20, emitida nesta cidade, em 26/07/2018, no valor de R\$1.950.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 36 meses, com vencimento da primeira parcela em 26/08/2018 e da operação em 26/07/2021, com taxa de juros anual de 14,70700%, sendo creditada SOROPACK INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PALETES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.418.144/0001-86, com sede nesta cidade, na Alameda Jockey Clube de Sorocaba, nº 350, Cajuru do Sul, figurando como avalista IVAN DA COSTA NUNES, com os demais ajustes, tudo conforme previsto nos citados instrumentos, que ficam microfilmados neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do título, o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação da devedora e do fiduciante. Para

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA
106.893FICHA
3**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado em R\$1.950.000,00. (Protocolo nº 478.659 de 02/08/2018).

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio). JV

Oficial/Substituto, [assinatura] (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 9, em 17 de janeiro de 2020.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.8, desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, nos termos do documento particular assinado em 07 de janeiro de 2020. (Protocolo nº 509.040 de 08/01/2020).

Selo digital [111468331LX000315880TE203]

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (José Vitor Briganó Zanetti).

R. 10, em 17 de janeiro de 2020.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, datado de 07 de janeiro de 2020, IVAN DA COSTA NUNES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 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 da operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 25.0367.606.0000291/05, emitida nesta cidade, em 07/01/2020, no valor de R\$1.950.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 60 meses, com vencimento da primeira parcela em 07/02/2020 e da operação em 07/01/2025, com taxa de juros anual de 11,61%, sendo creditada SOROPACK INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PALETES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.418.144/0001-86 e na JUCESP sob o NIRE 35217772454, com sede nesta cidade, na Alameda Jockey Clube de Sorocaba, nº 350, Cajuru do Sul, figurando como avalistas SÓ MADEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 10.296.005/0001-67 e na JUCESP sob o NIRE 35231559177, com sede nesta cidade, na Alameda Jockey Clube de Sorocaba, nº 700, Cajuru do Sul, e IVAN DA COSTA NUNES, com os demais ajustes, tudo conforme previsto nos citados instrumentos, que ficam arquivados digitalmente neste Registro Imobiliário. Consta, ainda, do título, o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação da devedora e do fiduciante. Para

→ (CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

106.893

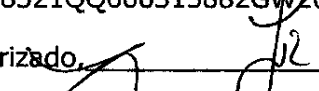
FICHA

3

VERSO

efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$1.950.000,00. (Protocolo nº 509.041 de 08/01/2020).

Selo digital [111468321QQ000315882GW20A]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Briganó Zanetti).

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

Av.11, em 19 de novembro de 2024.

Nos termos da Certidão expedida em 10 de setembro de 2024, pelo Juízo de Direito da E. 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo digital nº 1137888-48.2024.8.26.0100, distribuída em 27/08/2024 e admitida em Juízo, requerida por BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de IVAN DA COSTA NUNES, CPF nº 149.756.188-42, e SOROPACK INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PALETES LTDA EPP, CNPJ nº 05.418.144/0001-86, **averba-se**, a requerimento do interessado, datado de 25 de outubro de 2024, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$1.751.348,49. (Protocolo nº 625.961 de 25/10/2024).

Selo digital [111468331KG001605441JG24R]

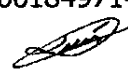
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Júnior

Av.12, em 06 de abril de 2026.

A requerimento datado de 18 de março de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 69.63.60.0404.01.000, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 636.417 de 18/03/2025).

Selo digital [111468331VG001849714LF26E]

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

Av.13, em 06 de abril 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

(CONTINUA NA FICHA 4)

MATRÍCULA
106.893FICHA
4**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante IVAN DA COSTA NUNES, 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\$1.950.000,00. Guia de ITBI nº 15200052690. (Protocolo nº 636.417 de 18/03/2025).
Selo digital [111468331DD001849715RJ261]

O Escrevente Autorizado,



(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº636417, que o imóvel matriculado sob o nº106893, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3CD001849716VP261

Sorocaba : 6 de abril de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**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).