

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

MATRÍCULA

FOLHA

146.001

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

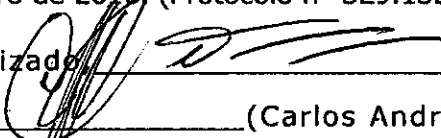
IMÓVEL: O terreno designado por lote nº 11, da quadra "E", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II", Bairro do Cajuru, Distrito de Éden, faz frente para a Rua 07 onde mede 10,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 10, do lado esquerdo na mesma situação, onde mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 12, e nos fundos onde mede 10,00 metros, confrontando com parte do lote nº 09; encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

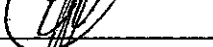
CADASTRO: 67.42.07.0183.00.000.

PROPRIETÁRIOS: FÉLIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG nº 2.404.968-SP, CPF nº 010.112.438-49, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Caio Prado, nº 181, apto. 108, e NILVA DIAS CAPINAN, brasileira, divorciada, orientadora educacional, RG nº 1.784.577-SP, CPF nº 189.910.688-04, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua São Vicente de Paulo, nº 401, apto. 134 (na proporção de 50%); e, ISA PONCET, brasileira, professora, RG nº 6.131.609-X-SP, CPF nº 088.972.068-16, casada no regime de bens vigente na França, com FREDERIC PONCET, francês, musicista, RNE nº V081551-W-SPMAF/SR/SP, CPF nº 148.632.388-00, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Cesário Mota Júnior, nº 253, apto. 62 (na proporção de 50%).

REGISTRO ANTERIOR: R.6/140.718, de 15/12/2009 - (Loteamento).

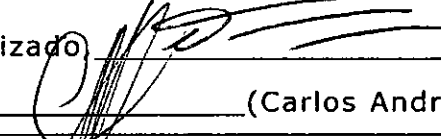
Sorocaba, 25 de outubro de 2010, (Protocolo nº 329.132 de 24/09/2010)

O Escrevente Autorizado  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 25 de outubro de 2010.

(Ônus) - Conforme registro R.3, feito em 15 de dezembro de 2009, na Matrícula nº 140.718 de ordem, sobre a parte ideal equivalente a 49% do imóvel, existe HIPOTECA em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, no valor de R\$3.900.717,06. (Protocolo nº 329.132 de 24/09/2010)

O Escrevente Autorizado  (Adilson Fidencio).

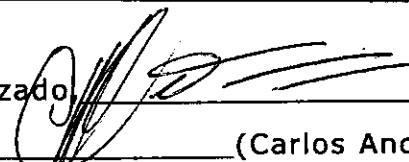
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 25 de outubro de 2010.

(Ônus) - Conforme registro R.4, feito em 15 de dezembro de 2009, na Matrícula nº 140.718 de ordem, sobre a parte ideal equivalente a 12% do imóvel, existe HIPOTECA em favor da SAAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA, no valor de R\$890.866,62. (Protocolo nº 329.132 de 24/09/2010)

(CONTINUA NO VERSO)

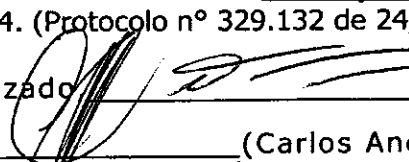
MATRÍCULA	FOLHA
146.001	1
	VESO

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 25 de outubro de 2010.

Pelo instrumento particular, na forma do art. 38, da Lei 9.514 de 20/11/97, assinado em 29 de março de 2010, FELIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN, divorciado; NILVA DIAS CAPINAN, divorciada; e, ISA PONCET, assistida por seu marido FREDERIC PONCET, todos já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula à REGIANE DE FATIMA BEZERRA TIRADO, RG nº 33.241.493-0-SP, CPF nº 302.925.348-17, brasileira, caixa, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua João Pires Filho, nº 16, Jardim Primavera, Sorocaba-SP, pelo valor de R\$58.102,82. Valor Venal R\$27.507,00. Compareceu no ato SCOPEL SPE-02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ nº 08.683.739/0001-57, com sede na Rua Estados Unidos, nº 2134, São Paulo-SP, na qualidade de empreendedora, conforme contrato de parceria celebrado com os vendedores. **CONDIÇÕES:** As constantes do título. Guia de ITBI nº 2010/153774. (Protocolo nº 329.132 de 24/09/2010)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 25 de outubro de 2010.

Pelo instrumento particular, na forma do art. 38, da Lei 9.514 de 20/11/97, assinado em 29 de março de 2010, REGIANE DE FATIMA BEZERRA TIRADO, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$51.966,01, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, aos credores fiduciários FELIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN, divorciado; NILVA DIAS CAPINAN, divorciada; e, ISA PONCET, casada com FREDERIC PONCET, todos já qualificados, **na proporção de 34%**, e a SCOPEL SPE-02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, **na proporção de 66%**, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago através de 156 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$333,12 cada uma, e serão acrescidas de juros de 1% ao mês, calculado de acordo com o sistema de amortização constante com juros simples, vencendo-se a primeira delas em 10/06/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. Valor total dos encargos mensais na data do título: R\$366,63, correspondendo à soma dos valores de seguros mensais, taxa de administração do crédito e prestação mensal. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento de

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

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

MATRÍCULA

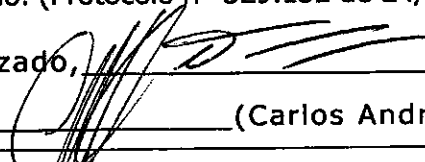
FOLHA

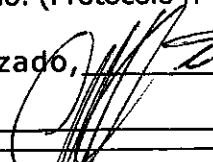
146.001

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

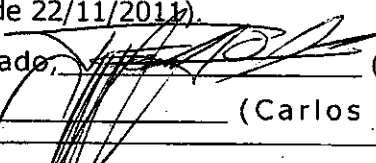
qualquer das parcelas não pagas, para efeito de intimação da devedora fiduciante, e para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$99.935,46. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 329.132 de 24/09/2010)

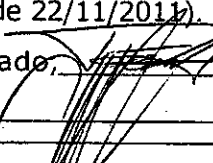
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 1º de dezembro de 2011.

Pelo instrumento particular de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Com Garantia Real Imobiliária sob a forma escritural, datado de 31 de janeiro de 2011, a credora SCOPEL SPE-02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária nº 60, representativa do seu crédito fiduciário e dotada dessa garantia real objeto do R.4 desta matrícula, no valor de R\$37.156,41, que corresponde a 66% do saldo devedor integral teórico na data-base de janeiro de 2011, figurando como devedor(es) o(s) adquirente(s) e devedor(es) fiduciante(s) dos registros R.3 e R.4, tendo como custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES S/A, com sede no Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91, com as condições gerais da dívida constantes do título, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. Como fiadora e coobrigada, SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, pessoa jurídica com sede em São Paulo/SP, na rua Estados Unidos, 2134, Jardim América, inscrita no CNPJ sob nº 07.339.221/0001-38 e, como anuentes, FELIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN, NILVA DIAS CAPINAN, ISA PONCET e seu marido FREDERIC PONCET, todos já qualificados. (Protocolo nº 352.781 de 22/11/2011).

O Escrevente Autorizado,  (Fernando Alex de Oliveira).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

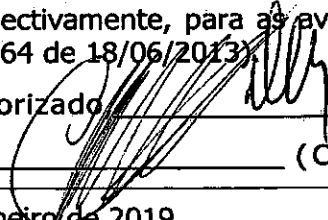
Av. 6, em 1º de julho de 2013.

Conforme averbações Av. 9 e Av. 10, feitas na Matrícula nº 140.718, nesta data, foram canceladas as hipotecas constituídas em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA e do SAAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA,

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FOLHA
146.001	2
	VESO

transportadas, respectivamente, para as averbações Av. 1 e Av. 2, desta matrícula. (Protocolo nº 381.764 de 18/06/2013)

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 23 de janeiro de 2019.

A requerimento datado de 16 de janeiro de 2019, averba-se que a credora fiduciária SCOPEL SPE-02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA teve sua denominação social alterada para SP-02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme comprova o Instrumento Particular de 7ª Alteração de Contrato Social, datado de 21 de outubro de 2013, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 437.117/13-3, em 07 de novembro de 2013, e, atualmente, conforme r. decisão proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, em 24 de abril de 2018, no processo nº 1041383-05.2018.8.26.0100, foi determinado que o nome empresarial seja seguido da expressão "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL", ou seja, SP-02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL", cuja decisão foi registrada na JUCESP sob nº 871.249/18-2, em 12 de setembro de 2018, conforme verifica-se da ficha cadastral simplificada, documentos estes já arquivados neste Registro Imobiliário sob o microfilme nº 490.299. (Protocolo nº 490.449 de 16/01/2019).

Selo digital [111468331SX000153362TK19Z]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Briganó Zanetti).

Av. 8, em 23 de janeiro de 2019.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.7 da matrícula nº 140.718, de ordem, feita em 31 de julho de 2012, consta que pelo requerimento datado de 13 de julho de 2012, acompanhado da certidão de transcrição de casamento, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito Sé, comarca de São Paulo/SP, datada de 26 de julho de 2012, tirada do termo da transcrição de casamento sob nº 2602, folhas 81 v. do Livro 070, ISA PONCET e FREDERIC PONCET se divorciaram, nos termos da r.sentença homologatória de sentença estrangeira proferida pelo Ministro Ari Pargendler, Exmo.Presidente do Superior Tribunal de Justiça, transitada em julgado em 08 de junho de 2011, ficando a mulher autorizada a manter o nome de casada, conforme averbação feita em 08 de agosto de 2011, no mencionado Serviço de Registro Civil. Nos termos do Instrumento de Liquidação de Comunhão lavrado no Tabelionato de

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA

146.001

FICHA

3

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Notas em Jouy em Josas (Yvelines), França, registrado, bem como a sua tradução, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP, sob nº 01364427, Isa e Frederic Poncet foram casados no regime da comunhão parcial de bens, não tendo sido celebrado pacto antenupcial ou sofrido alteração judicial ou convencional, de modo que os direitos e obrigações decorrentes do registro do loteamento Jardim Residencial Campos do Conde II pertencem, exclusivamente, a Isa Poncet. (Protocolo nº 365.866 de 20/07/2012).
Selo digital [111468331JR000153361MK19W]

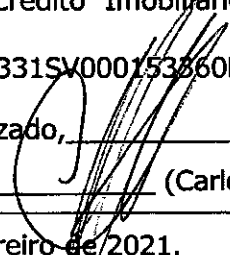
O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Briganó Zanetti).

Av. 9, em 23 de janeiro de 2019.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.4, desta matrícula, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário objeto da Av.5, em virtude da autorização dada pelos credores Felix Francisco de Salles Capinan, divorciado, Nilva Dias Capinan, divorciada, e Isa Poncet, divorciada, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na proporção de **34%**, conforme documento particular assinado em 10 de agosto de 2017, e pela CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, pessoa jurídica com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª sobreloja, inscrita no CNPJ sob nº 02.105.040/0001-23, conforme documento particular assinado em 16 de agosto de 2017, esta na qualidade de cessionária do crédito fiduciário na fração de **66%**. Foi apresentada a declaração assinada em 17 de agosto de 2017, pela custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (denominação correta), indicando a atual credora da citada Cédula de Crédito Imobiliário objeto da Av.5. (Protocolo nº 490.449 de 16/01/2019).

Selo digital [111468331SV000153860PF19K]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Briganó Zanetti).

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

R.10, em 17 de fevereiro de 2021.

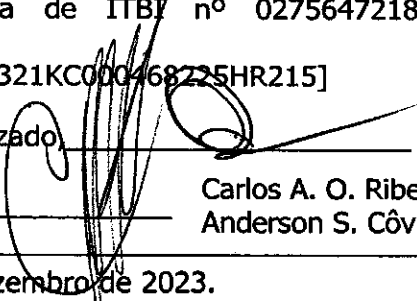
Pela escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Éden, desta comarca, em 07 de janeiro de 2021, livro 158, página 122, REGIANE DE FÁTIMA BEZERRA TIRADO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a HENRIQUE DE ALMEIDA ANTONIO, RG nº 48.122.817-SP, CPF nº 419.737.438-09, brasileiro, arquiteto, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LUMA FERNANDA CONCESSA, RG nº 60.332.922-6-SP, CPF nº

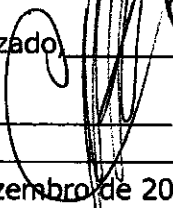
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
146.001	3
	VERSO

104.532.039-06, brasileira, auxiliar administrativo, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Antonio Bardella, nº 2750, Alto da Boa Vista, pelo valor de R\$125.000,00. Guia de ITBI nº 02756472182. (Protocolo nº 531.320 de 02/02/2021).

Selo digital [111468321KC000468225HR215]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).

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

Av.11, em 01 de dezembro de 2023.

Procede-se a esta averbação para constar que a Rua 07, constante nesta matrícula, atualmente, denomina-se Rua Luiza Nunes Brasilio, conforme a Lei nº 9.398, de 08/12/2010, do Município de Sorocaba. (Protocolo nº 598.455 de 21/11/2023).

Selo digital [111468331UD001434858GC23X]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

Av.12, em 01 de dezembro de 2023.

Pelo requerimento datado de 16 de novembro de 2023, averba-se que no terreno foi construído o prédio que recebeu o número 95, da Rua Luiza Nunes Brasilio, com a área construída de 154,51 metros quadrados, conforme faz prova a documentação expedida em 26/04/2023, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos, expedida pela RFB/PGFN, relativos a tributos federais e dívida ativa da união, sob o nº 90.003.05157/66-001, emitida em 21/08/2023, e confirmada sua autenticidade em 24/11/2023, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R\$302.459,54. Valor Sinduscon: R\$439.573,22. (Protocolo nº 598.455 de 21/11/2023).

Selo digital [111468331FN001434859GN23T]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

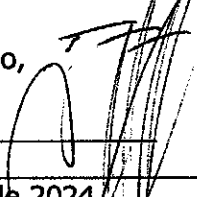
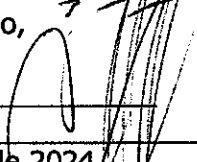
Av.13, em 01 de dezembro de 2023.

A requerimento datado de 16 de novembro de 2023, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 67.42.07.0183.01.000, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica digitalizada e microfilmada nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 598.455 de 21/11/2023).

(CONTINUA NA FICHA 4)

MATRÍCULA 146.001	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 [111468331KW001434860MD235]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TROficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

R.14, em 24 de julho de 2024.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 04 de julho de 2024, HENRIQUE DE ALMEIDA ANTONIO e sua mulher LUMA FERNANDA CONCESSA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a MELISSA RODRIGUES VERDE DE ALMEIDA, RG nº 27.149.505-SP, CPF nº 292.223.748-60, brasileira, solteira, maior, consultora de vendas, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sete, nº 5, Bairro Residencial Jardim Nathalia, pelo preço de R\$990.000,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo os recursos da conta vinculada do FGTS da adquirente no valor de R\$87.818,09. Valor Venal R\$292.276,96. Guia de ITBI nº 15644122429. (Protocolo nº 616.610 de 05/07/2024).

Selo digital [111468321KN001545226GG24E]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.15, em 24 de julho de 2024.

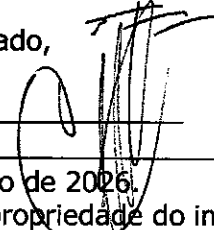
Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e na JUCESP sob o NIRE 35300027795, com sede na cidade de Osasco-SP, no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, em garantia do financiamento do valor de R\$792.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 04/08/2024, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para a Caderneta de Poupança Livre de pessoas físicas, com taxa de juros efetiva de 10,4900% 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 da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$1.000.000,00. (Protocolo nº

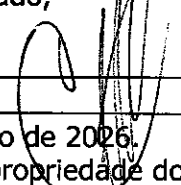
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA 146.001	FICHA 4
VERSO	

616.610 de 05/07/2024). Emolumentos conforme artigo 290 da Lei 6.015/73 (nova aquisição).

Selo digital [111468321UI001545227KP24A]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

Av.16, em 17 de junho de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A., inscrita sob o NIRE 35300027795 na Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante MELISSA RODRIGUES VERDE DE ALMEIDA, 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. O credor fiduciário comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$1.000.000,00. Guia de ITBI nº 16386342608. (Protocolo nº 662.849 de 03/02/2026).

Selo digital [111468331YY001885813BP26B]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº662849, que o imóvel matriculado sob o nº146001, 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.

1114683C3NH001885814BL260

Sorocaba : 17 de junho 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).