

MATRÍCULA

227.643

FICHA

1

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 25 de maio de 2021.

IMÓVEL: O terreno designado por lote nº 07, da quadra "B13", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL VILLAGIO", situado no Bairro do Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua 02, para qual mede 7,15 metros; do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, mede 21,50 metros, confrontando com o lote nº 08; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 21,50 metros, confrontando com o lote nº 06; e nos fundos, mede 7,15 metros, confrontando com os lotes nºs 65 e 66, encerrando a área de 153,75 metros quadrados.

CADASTRO: 36.42.28.0240.00.000.

PROPRIETÁRIA: JJ SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 12.585.570/0001-70 e na JUCESP sob o NIRE 35224690361, com sede nesta cidade, na Estrada José Celeste, nº 361, sala 13, Bairro dos Morros.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/160.341, de 02/09/2015 - (Loteamento).

(Protocolo nº 537.770 de 14/05/2021).

Selo digital [111468311LV0005052020E21S]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

R. 1, em 25 de maio de 2021.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 07 de maio de 2021, livro 1.284, páginas 255/259, JJ SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula,

VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a DANIELLE FRANCINI DE FARIA, RG nº 34.417.974-1-SP, CPF nº 324.778.668-69, brasileira, solteira, maior, recepcionista, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Natale Moretti, nº 203, Jardim Santo Amaro, pelo valor de R\$116.744,06. Valor Venal R\$70.515,15. Guia de ITBI nº 03745062132. (Protocolo nº 537.770 de 14/05/2021).

Selo digital [111468321EK000505203VR21G]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto, _____

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

Av. 2, em 07 de junho de 2021.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que, o lote objeto desta matrícula, na realidade, situa-se na quadra "B2", e não na quadra "B13" como erroneamente constou na abertura, conforme

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

227.643

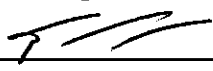
FICHA

1

VERSO

comprova a planta do loteamento, arquivada nesta Serventia. (Protocolo nº 539.125 de 02/06/2021).

Selo digital [111468331AR000510430RL21X]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

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

R.3, em 28 de julho de 2021.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 14 de julho de 2021, DANIELLE FRANCINI DE FARIA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a VINICIUS DE AQUINO, CNH nº 03990214060 Detran-SP, CPF nº 350.070.978-88, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de empresa, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Professor Carvalho Braga, nº 115, Vila da Fonte, pelo preço de R\$130.000,00. O valor de aquisição do terreno, somado à futura construção, equivale a R\$334.000,00. Valor Venal R\$70.515,15. Guia de ITBI nº 04248892189. (Protocolo nº 542.057 de 15/07/2021).

Selo digital [111468321QC000535902EF21N]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

R.4, em 28 de julho de 2021.

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 do valor de R\$267.200,00, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 16/08/2021, com taxa de juros efetiva de 6,4400% 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\$334.000,00, que abrange o terreno e a construção do prédio a ser nele

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA

227.643

FICHA

2

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

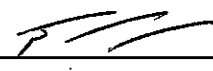
CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

construído. (Protocolo nº 542.057 de 15/07/2021). Emolumentos conforme artigo 290 da Lei 6.015/73 (integral).

Selo digital [111468321FB000535903XX21P]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

Av.5, em 03 de janeiro de 2024.

Procede-se a esta averbação para constar que a Rua 02, constante nesta matrícula, atualmente, denomina-se Rua João Alberto Paezani, conforme a Lei nº 10.804, de 07/05/2014, do Município de Sorocaba. (Protocolo nº 600.799 de 20/12/2023).

Selo digital [111468331XN001448628LE247]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

Av.6, em 03 de janeiro de 2024.

Pelo requerimento datado de 20 de dezembro de 2023, averba-se que no terreno foi construído o prédio que recebeu o número 45, da Rua João Alberto Paezani, com a área construída de 85,00 metros quadrados, conforme faz prova a documentação expedida em 05/12/2023, 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 90.010.14427/62-001, emitida em 19/12/2023, e confirmada sua autenticidade em 27/12/2023, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R\$290.000,00. (Protocolo nº 600.799 de 20/12/2023).

Selo digital [111468331WO001448629JX245]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

Av.7, em 03 de janeiro de 2024.

A requerimento datado de 20 de dezembro de 2023, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 36.42.28.0240.01.000, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica digitalizada e microfilmada nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 600.799 de 20/12/2023).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
227.643	2
	VERSO

Selo digital [111468331PA001448630YE242]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). TR

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

Av.8, em 18 de fevereiro de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante VINÍCIUS DE AQUINO, 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\$354.504,09. Guia de ITBI nº 15037512682. (Protocolo nº 655.049 de 29/10/2025).

Selo digital [111468331IA001826856FW26E]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº655049, que o imóvel matriculado sob o nº227643, 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.

1114683C3GA001826857JE26U

Sorocaba : 18 de fevereiro 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).