

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

-24.914-

FOLHA

-1-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

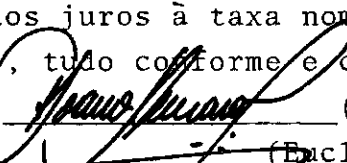
O oficial

IMÓVEL:-O prédio residencial e respectivo terreno, situado à Rua Madrid, nº 229, medindo o terreno 6,50 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando-se, no lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o prédio nº 223, de propriedade de Rosa Zenebre de Castro; do lado esquerdo com o prédio nº 237, de propriedade de Djalma Pelle, e, nos fundos, com o prédio nº 234, da Rua Madrid, de propriedade de Maria Esteves, encerrando a área de 195,00 metros quadrados.--. PROPRIETÁRIOS:- FRANCISCO MORÃO, aposentado, RG.8.448.839 e s/m. JOSEPHA DIAS MORÃO, de prendas domésticas, RG. 8.448.809 brasileiros, CPF.168.515.288/00, residentes e domiciliados -- nesta cidade, à Rua Madrid, nº 229, casados no regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77.-TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob o nº 42.672 3-AX.- Sorocaba 18 de abril de 1.980.- O Escrevente Habilitado, José Joaor Santos Amaral (José Joaor Santos Amaral).- O Oficial, Euclydes de Moura (Euclydes de Moura).-

R-1/24.914- em 18 de abril de 1.980.- TRANSMITENTES:--.--. FRANCISCO MORÃO e s/m. JOSEPHA DIAS MORÃO, supra qualificados ADQUIRENTES:- ANTONIO TERCIANI, aposentado, RG. 5.482.014 e s/m. TRINDADE NAVARRO TERCIANI, RG. 10.253.794, aposentada, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Capitão Padilha Camargo nº 387-CIC, nº 150.491.598/49, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77.- TÍTULO: Venda e Compra.-FORMA DO TÍTULO:- Instrumento particular assinado em 17 de abril de 1.980, VALOR:- Cr\$-500.000,00.- O Escrevente Habilitado, José Joaor Santos Amaral (José Joaor Santos Amaral).- O Oficial, Euclydes de Moura (Euclydes de Moura).-

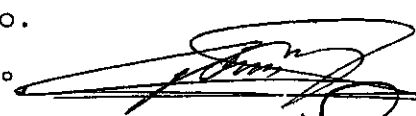
continua no verso

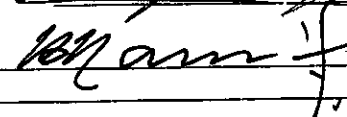
MATRÍCULA
-24.914-FOLHA
-1-
VERSO

R.2/24.914- em 18 de abril de 1.980.- Pelo instrumento particular assinado em 17 de abril de 1.980, os proprietários HIPO TECARAM o imóvel a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF- CGC. 00.360.305, com sede na Capital do Estado à Av. Paulista, nº-142; para a garantia de uma dívida no valor de Cr\$451.580,53, equivalentes na data do instrumento a 826,10224 UPC, pagáveis por meio de 240 prestações mensais, do valor inicial de Cr.-. \$-4.386,22, vencendo-se a primeira 30 dias a contar da data - do título, nelas incluídos juros à taxa nominal de 7,100% a.a e efetiva de 7,3356%a.a., tudo conforme e como prevê o título O Escrevente Habilitado,  (José Joanor Santos Amaral).- O Oficial,  (Euclides de Moura).-

Avº 3 - em 03 de fevereiro de 1.998.

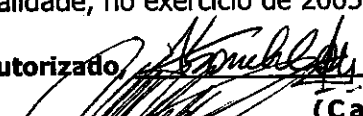
Fica CANCELADA a hipoteca objeto do R. 2, em virtude da autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do documento particular, assinado em 24 de dezembro de 1.997, no qual se autoriza o referido cancelamento.

O Escr. Autº  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).

Av.4, em 01 de dezembro de 2005.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição n. 54.54.61.0145.01.000, conforme comprova o IPTU, expedido pela mesma municipalidade, no exercício de 2005.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Cobre).

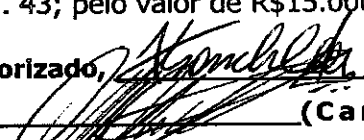
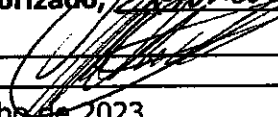
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SPMATRÍCULA
24.914FOLHA
2**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

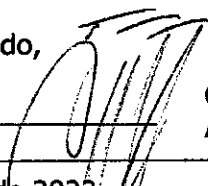
R.5, em 01 de dezembro de 2005.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 18 de fevereiro de 1998, livro 601, p. 123/125, apresentada em certidão, extraída por processo reprográfico, datada de 08 de julho de 2003, ANTONIO TERCIANI e sua mulher TRINDADE NAVARRO TERCIANI, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula à ANA LUCIA DE OLIVEIRA, brasileira, separada judicialmente, professora, RG. 9.301.678-SP, CPF. 020.941.398-08, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Laureano Baldy, n. 43; pelo valor de R\$15.000,00. Valor Venal R\$31.273,94.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.6, em 19 de junho de 2023.

Pelo requerimento datado 06 de junho de 2023, averba-se que o prédio sob o nº 229 da Rua Madrid, com área construída de 100,00 metros quadrados, lançado a partir do exercício de 1967, foi **ampliado** em 29,93 metros quadrados, totalizando atualmente a área construída de 129,93 metros quadrados, conforme faz prova a Certidão nº 868/23, emitida em 01/06/2023, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob o nº 90.015.0575/62-001, e a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob o nº 90.015.10558/65-001, ambas emitidas em 06/06/2023, e com suas autenticidades confirmadas em 15/06/2023, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor atribuído à ampliação: R\$ 300.000,00. Valor Sinduscon: R\$ 69.726,42. (Protocolo nº 587.942 de 06/06/2023). Selo digital [111468331KG001360016GG23T]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto, _____

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

R.7, em 29 de junho de 2023.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 23 de junho de 2006, livro 775, página 189, ANA LÚCIA DE OLIVEIRA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **DOOU a nua propriedade** do imóvel objeto desta matrícula a FRANCINE APARECIDA MORAES, RG nº 32.294.931-2-SP, CPF nº 310.814.458-82, brasileira, solteira, maior, estudante; a ANA CAROLINA MORAES, RG

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FOLHA
24.914	2
	VERSO

nº 32.294.914-2-SP, CPF nº 340.146.148-67, brasileira, solteira, maior, estudante; e a ANTONIO TADEU MORAES JÚNIOR, RG nº 32.294.913-0-SP, CPF nº 310.945.498-00, brasileiro, solteiro, maior, estudante, todos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonia Candida de Camargo, nº 309, Vila São João, Bairro Santa Terezinha, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$22.175,55. Compareceram ao ato os intervenientes THIAGO ANTONIO BATISTA, CPF nº 215.800.788-50, VANESSA CRISTINA BATISTA, CPF nº 306.398.048-02, e FÁBIO HENRIQUE DE OLIVEIRA BATISTA, CPF nº 318.777.528-43, na qualidade de filhos da doadora e sobrinhos e primos dos donatários. Valor Venal R\$64.804,14. (Protocolo nº 588.160 de 12/06/2023).

Selo digital [111468321YI001366348KD23K]

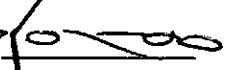
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R.8, em 29 de junho de 2023.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 23 de junho de 2006, livro 775, página 189, registrada sob o R.7, desta matrícula, FRANCINE APARECIDA MORAES, ANA CAROLINA MORAES e ANTONIO TADEU MORAES JÚNIOR, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **instituíram usufruto vitalício** do imóvel objeto desta matrícula, em favor de ANTONIO TADEU MORAES, RG nº 6.575.025-SP, CPF nº 749.501.698-15, brasileiro, serviços gerais, e de sua mulher ESTELA APARECIDA DE OLIVEIRA MORAES, RG nº 9.301.693-SP, CPF nº 892.093.708-72, brasileira, serviços gerais, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonia Cândida Camargo, nº 309, Vila Santa Terezinha. Valor atribuído ao imóvel R\$11.087,78. CONDIÇÃO:- O usufruto passará de um a outro usufrutuário, somente se extinguindo com o falecimento de ambos. Valor Venal R\$32.402,07. (Protocolo nº 588.160 de 12/06/2023).

Selo digital [111468321SV001366349TW235]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto, 

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

Av.9, em 18 de setembro de 2023.

A requerimento constante na escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 01 de setembro de 2023, livro 1.508, páginas 53/57, averba-se que

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA

24.914

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

FRANCINE APARECIDA MORAES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com FRAHNZ SILVA SCHIMITD (filho de José Roberto Schimitd e de Marilene Soares da Silva, CPF 302.322.868-09), realizado aos 21 de junho de 2008, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a contraente a assinar: FRANCINE APARECIDA MORAES SCHIMITD, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 17 de agosto de 2023, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do termo nº 2.869, livro B-AUX-09, f. 232. (Protocolo nº 593.632 de 04/09/2023).
Selo digital [111468331IJ001404014WP236]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.10, em 18 de setembro de 2023.

A requerimento constante na escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 01 de setembro de 2023, livro 1.508, páginas 53/57, averba-se que FRANCINE APARECIDA MORAES SCHIMITD, constante nesta matrícula, foi declarada **SEPARADA JUDICIALMENTE**, nos termos da escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 10 de junho de 2010, livro 1.553, página 48, voltando a separanda a assinar o seu nome de solteira, ou seja: FRANCINE APARECIDA MORAES, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 17 de agosto de 2023, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do termo nº 2.869, livro B-AUX-09, f. 232. (Protocolo nº 593.632 de 04/09/2023).
Selo digital [111468331EL001404015DR23Q]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.11, em 18 de setembro de 2023.

A requerimento constante da escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 01 de setembro de 2023, livro 1.508, páginas 53/57, averba-se que FRANCINE APARECIDA MORAES, constante nesta matrícula, tiveram sua separação judicial convertida em **DIVÓRCIO**, nos termos da escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 27 de novembro de 2012, livro 1.638, página 41, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 17 de agosto de 2023, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do termo nº 2.869, livro B-AUX-09, f. 232. (Protocolo nº 593.632 de 04/09/2023).
Selo digital [111468331BN001404016EM231]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

24.914

FICHA

3

VERSO

Av.12, em 18 de setembro de 2023.

A requerimento constante na escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 01 de setembro de 2023, livro 1.508, páginas 53/57, averba-se que ANA CAROLINA MORAES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com ANDRÉ PORTELLA ALCOLÉA (RG nº 22.659.990-5-SP, CPF nº 290.447.898-13), realizado aos 28 de dezembro de 2019, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a contraente a assinar: ANA CAROLINA MORAES PORTELLA ALCOLÉA, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 28 de dezembro de 2019, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do termo nº 39.756, livro B-146, f. 60. (Protocolo nº 593.632 de 04/09/2023).

Selo digital [111468331LX001404017EX23I]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.13, em 18 de setembro de 2023.

A requerimento constante na escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 01 de setembro de 2023, livro 1.508, páginas 53/57, averba-se que ANTONIO TADEU MORAES JUNIOR, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com ANDRESSA SILVA DE ALMEIDA (RG nº 45.106.740-X-SP, CPF nº 346.316.108-75) realizado aos 30 de maio de 2019, 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 30 de maio de 2019, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do termo nº 39.006, livro B-143, f. 204. (Protocolo nº 593.632 de 04/09/2023).

Selo digital [111468331EK001404018SY23S]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R.14, em 18 de setembro de 2023.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 01 de setembro de 2023, livro 1.508, páginas 53/57, FRANCINE APARECIDA MORAES, RG nº 32.294.931-2-SP, CPF nº 310.814.458-82, brasileira, divorciada, bancária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Coronel Clodomiro José Paschoal, nº 9, Jardim Residencial Vila do Bosque; ANA CAROLINA MORAES PORTELLA ALCOLÉA, RG nº 32.294.914-2-SP, CPF nº 340.146.148-67, brasileira, enfermeira, assistida de seu marido ANDRÉ PORTELLA ALCOLÉA, RG nº 22.659.990-5-SP, CPF nº 290.447.898-13, brasileiro, médico, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na

→ **(CONTINUA NA FICHA 4)**

MATRÍCULA 24.914	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
---------------------	------------	--

vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Votorantim-SP, na Rua Valência, nº 74, Alphaville Nova Esplanada 4; ANTÔNIO TADEU MORAES JUNIOR, RG nº 32.294.913-0-SP, CPF nº 310.945.498-00, brasileiro, engenheiro, assistido de sua mulher ANDRESSA SILVA DE ALMEIDA, RG nº 45.106.740-X-SP, CPF nº 346.316.108-75, brasileira, enfermeira, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Alameda Veneza, nº 124, Jardim Villagio Milano I; e ANTÔNIO TADEU MORAES, RG nº 6.575.025-SP, CPF nº 749.501.698-15, brasileiro, aposentado, e a sua mulher ESTELA APARECIDA DE OLIVEIRA MORAES, RG nº 9.301.693-SP, CPF nº 892.093.708-72, brasileira, aposentada, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antônia Cândida Camargo, nº 309, Vila São João, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a JEAN JONSON SOARES CORDEIRO, RG nº 45.182.533-0-SP, CPF nº 431.009.468-63, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na cidade de Piracicaba-SP, na Rua Alceu Maynardi Araujo, nº 10, Nova Piracicaba, pelo valor de R\$170.500,00. Guia de ITBI nº 15763362369. (Protocolo nº 593.632 de 04/09/2023).

Selo digital [111468321AM001404019YB233]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,

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

R.15, em 04 de outubro de 2023.

Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 25.2199.606.0000124/42, acompanhada do Termo de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitidos em Piracicaba-SP, em 21 de setembro de 2023, por A&V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 22.941.271/0001-84 e na JUCESP sob o NIRE 35229269981, com sede nesta cidade, na Avenida General Carneiro, nº 757, Vila Lucy, o proprietário JEAN JONSON SOARES CORDEIRO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de avalista e 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 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, em garantia as obrigações assumidas no título por A&V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, no valor de R\$557.026,54, o

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

24.914

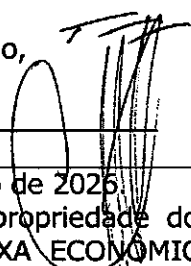
FICHA

4

VERSO

qual deverá ser pago no prazo de 60 meses, com vencimento da primeira parcela em 21/10/2023 e da última parcela em 21/09/2028, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 18,57% 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 60 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\$506.000,00. (Protocolo nº 595.101 de 22/09/2023).

Selo digital [111468321JQ001412220PF23U]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto, _____

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

Av.16, em 19 de março de 2025

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que JEAN JONSON SOARES CORDEIRO, avalista e fiduciante, e A&V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devedora, tenham 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\$506.000,00. Guia de ITBI nº 15328362687. (Protocolo nº 638.226 de 08/04/2025).

Selo digital [111468331JI001841087BY26G]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº638226, que o imóvel matriculado sob o nº24914, 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.

1114683C3BQ001841088RH26M

Sorocaba : 19 de março 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).