

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

-79.612-

FOLHA

-1-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- O prédio sob o nº 204 da Rua Eugênia de Oliveira / Cirne, construído em terreno situado na Bairro da Terra Vermelha, tendo as seguintes medidas e confrontações:- na frente, onde mede 22,00 metros, com a Rua Eugênia de Oliveira / Cirne, junto a linha da E.F. Sorocabana; pelo lado direito, onde mede 88,50 metros, confronta com o prédio nº 226 da mesma rua, de propriedade de José Carlos Castanho Barros e José Carlos de Mello Barros, sucessores de Manoel Maximiano da Silva e s/m, que sucederam a Agenor Alves de Almeida e sua mulher, que por sua vez sucederam a Claudonor de Almeida e Elda Perucci; pelo lado esquerdo, onde mede 98,50 metros, confronta-se com propriedade de Adelia Sampaio Carneiro da Costa; e pelos fundos, onde mede 22,00 metros, confronta-se com Vital Camargo Sampaio, por córrego.

CADASTRO:- 35.52.15.0166.00.000.2.

PROPRIETÁRIO:- CLAUDONOR DE ALMEIDA, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 55.172 - Lº 3.BF.

Sorocaba, 22 de fevereiro de 1.991.

O Escr. Habº. _____ (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial, _____ (Henrique Joaquim Lamberti).

Avº 1 - em 22 de fevereiro de 1.991.

Pelo requerimento datado de 22 de janeiro de 1.991, pediu-se averbar, que o proprietário CLAUDONOR DE ALMEIDA é casado / com ELDA PERUCCI DE ALMEIDA, desde 21 de maio de 1.964, pelo regime da comunhão de bens, conforme faz prova a Certidão de Casamento, expedida pelo Cartório de Registro Civil do Segundo Subdistrito local, em 13 de dezembro de 1.988, extraída / do termo nº 46.825, livro B-68, fls. 259vº.

(CONTINUA NO VERSO)

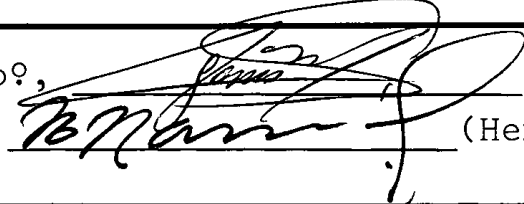
MATRÍCULA

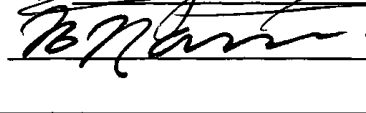
-79.612-

FOLHA

-1-

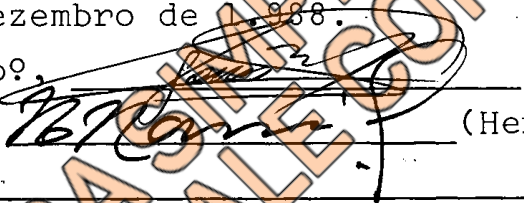
VERSO

O Escr. Habº,  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).

Avº 2 - em 22 de fevereiro de 1.991.

Pelo requerimento datado de 22 de janeiro de 1.991, pediu-se averbar, que Claudonor de Almeida e Elda Perucci de Almeida, foram declarados separados consensualmente, em virtude da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Marcos Antonio Tavares (Juiz / Substituto), datada de 10/11/88, voltando a separanda a assinar o nome de solteira, ou seja, Elda Perucci, conforme se verifica da averbação constante à margem do termo nº 46.825/ do livro B-68, fls. 259vº, da Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil do Segundo Subdistrito local em 13 de dezembro de 1.988.

O Escr. Habº,  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).

R. 3 - em 22 de fevereiro de 1.991.

Pela escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, em 15 de janeiro de 1.991, livro 402, fls. 143, CLAUDONOR DE ALMEIDA, RG. 9.718.790-SP e inscrito no CPF. 749.399.128/68, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Monsenhor João Soares, nº 176; e, ELDA PERUCCI, RG. 3.357.279-SP e inscrita no CPF. 141.720.528/86, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Gal. Osório, nº 945, ambos brasileiros, proprietários, separados consensualmente; VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, a THM - ELETROMECAÂNICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - ME, pessoa jurídica, legalmente constituída, com sede nesta cidade, à Rua Eugênia de Oliveira Cirne, nº 226, inscrita no

(CONTINUA ÀS FLS. 2)

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

-79.612-

FOLHA

-2-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

CGC/MF. 59.718.692/0001-50, pelo valor de Cr\$13,00. (Valor / Venal Atualizado:- Cr\$1.821.698,70).

0 Escr. Habº, (Edivaldo Lopes Machado).

0 Oficial, (Henrique Joaquim Lamberti).

Av.4, em 05 de janeiro de 2023.

A requerimento constante da escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 14 de dezembro de 2022, livro 1.527, página 257, e Ata Retificativa lavrada nas mesmas notas, em 21 de dezembro de 2022, livro 1.529, página 193, averba-se que a proprietária THM - ELETROMECAÂNICA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - ME, inscrita na JUCESP sob o NIRE 35208336132, teve a sua denominação alterada para T.H.M. ELETROMECAÂNICA LTDA, e sua sede alterada para a Rua Perdizes, nº 68, Jardim Paulistano, nesta cidade, conforme comprova a 6ª Alteração Contratual e Consolidação Contratual, datada de 28 de julho de 2011, devidamente registrada na JUCESP, sob o nº 297.723/11-0, em 05 de agosto de 2011. (Protocolo nº 577.808 de 22/12/2022).

Selo digital [111468331KK001292065YS238]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio).

Av.5, em 05 de janeiro de 2023.

A requerimento constante da escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 14 de dezembro de 2022, livro 1.527, página 257, e Ata Retificativa lavrada nas mesmas notas, em 21 de dezembro de 2022, livro 1.529, página 193, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 35.52.15.0166.01.000, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica digitalizada e microfilmada nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 577.808 de 22/12/2022).

Selo digital [111468331FN001292066DP235]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio).

R.6, em 05 de janeiro de 2023.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 14 de dezembro de 2022, livro 1.527, página 257, e Ata Retificativa lavrada nas mesmas notas, em 21 de dezembro de 2022, livro 1.529, página 193, T.H.M. ELETROMECAÂNICA LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a NOBREGA E SANTOS MANUTENÇÃO INSTALAÇÃO DE ENERGIA FOTOVOLTAICA LTDA, inscrita no CNPJ nº 46.133.608/0001-95 e na JUCESP sob o

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

79.612

FOLHA

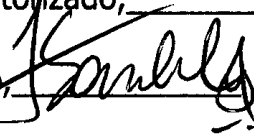
2

VERSO

NIRE 35233110002, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1471, conjunto 511, Cerqueira César, Edifício Barão de Cristina, Bela Vista, pelo valor de R\$197.000,00. Guia de ITBI nº 1577386/22-91. (Protocolo nº 577.808 de 22/12/2022).

Selo digital [111468321TM001292067WI238]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

R.7, em 15 de junho de 2023.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 23 de maio de 2023, livro 1554, página 19, elaborada sob a forma de documento eletrônico, NOBREGA E SANTOS MANUTENÇÃO INSTALAÇÃO DE ENERGIA FOTOVOLTAICA LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a SEBASTIÃO APARECIDO GOMES, RG nº 14.095.616-5-SP, CPF nº 067.729.988-55, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1748, Cj. 1710 e TVS, Cidade Monções, pelo valor de R\$210.000,00. Guia de ITBI nº 15396712302. (Protocolo nº 587.604 de 01/06/2023).

Selo digital [111468321XE0013583978B230]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

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

R.8, em 22 de abril de 2024.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 08 de abril de 2024, livro 1.560, páginas 55/59, SEBASTIÃO APARECIDO GOMES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a JR BRASIL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 23.306.759/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE 35234047878, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Nascimento Filho, nº 341, casa, Jardim Vergueiro, pelo valor de R\$219.100,00. Guia de ITBI nº 15337432471. (Protocolo nº 608.606 de 10/04/2024).

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA

79.612

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

Selo digital [111468321XW001497487BP24E]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio). CH

Oficial/Substituto,

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

R.9, em 13 de maio de 2024.

Pela Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil nº 734-0361003000029392, emitida nesta cidade, em 25 de abril de 2024, acompanhada do Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, assinado na mesma data, por JR BRASIL CONSTRUTORA LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de garantidora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, 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, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, figurando como avalista JESSICA APARECIDA RIBEIRO, RG nº 48.383.236-4-SP, CPF nº 396.683.058-25, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Capitão Nascimento Filho, nº 341, Jardim Vergueiro, em garantia do financiamento do valor de R\$1.284.000,00, o qual deverá ser pago no prazo máximo de cada empréstimo de 120 meses, com vencimento em 09.01.2044, sendo que o valor de cada operação incidirão juros capitalizados mensalmente praticados pela credora fiduciária, podendo ser fixados entre a taxa mínima de 1,25% ao mês e a taxa máxima de 100,00% ao mês, e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto na citada cédula, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, da cédula, o prazo de carência de 60 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$1.284.000,00. (Protocolo nº 610.100 de 26/04/2024).

Selo digital [111468321LQ001508199RG24S]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,

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

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

79.612

FICHA

3

VERSO

Av.10, em 02 de julho de 2024.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do registro R.9 desta matrícula, em consonância ao Termo de Distrato Amigável da Cédula de Crédito Bancário nº 734-0361003000029392, assinado em 21 de maio de 2024, formulado pelas partes, JR BRASIL CONSTRUTORA LTDA, na qualidade de garantidora fiduciante, JESSICA APARECIDA RIBEIRO, na qualidade fiadora, e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade credora fiduciária, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. (Protocolo nº 612.795 de 27/05/2024).

Selo digital [111468331MV001534761HU245]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,

Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Junior

R.11, em 27 de agosto de 2024.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 29 de julho de 2024, JR BRASIL CONSTRUTORA LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a ADRIANO MORAES DA SILVA, CNH nº 05795195662 Detran-SP, CPF nº 415.657.048-78, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP, na Rua das Violetas, nº 362, apto. 23, bloco 17, Vila Mimosa, pelo preço de R\$1.500.000,00. Valor Venal R\$219.081,39. Guia de ITBI nº 15714052483. (Protocolo nº 618.865 de 02/08/2024).

Selo digital [111468321HE001559526LT24M]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio). AP

R.12, em 27 de agosto de 2024.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, ao credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e na JUCESP sob o NIRE 35300023978, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, em garantia do financiamento do valor de R\$931.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 420 meses, com vencimento da primeira parcela em 29/08/2024 e da última parcela em 29/07/2059, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 11,89% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e

→ (CONTINUA NA FICHA 4)

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\$1.330.000,00. (Protocolo nº 618.865 de 02/08/2024).

Selo digital [111468321PM001559527QO240]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,

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

Av.13, em 02 de outubro de 2025.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita sob o NIRE 35300023978 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 ADRIANO MORAES DA SILVA, 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\$1.330.000,00. Guia de ITBI nº 16776632597. (Protocolo nº 634.553 de 19/02/2025).

Selo digital [111468331KU001759172JM25K]

O Escrevente Autorizado,

(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

Av.14, em 31 de março de 2026.

Fica extinta a dívida a que se refere o R.12 desta matrícula, uma vez que tanto no primeiro como no segundo leilão não foram alcançados os lances de que tratam os parágrafos dos artigos 27/26-A da Lei 9.514/97. Como decorrência, o imóvel objeto desta matrícula voltou ao regime normal da propriedade, no domínio pleno do credor fiduciário. Esta averbação é feita a requerimento do credor fiduciário, instruído com cópias das publicações dos leilões e dos autos negativos, estes assinados por leiloeiro oficial, que ficam arquivados digitalmente neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 665.256 de 06/03/2026).

Selo digital [111468331BH001848445BF26U]

O Escrevente Autorizado,

(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP