CNM nº 111468.2.0033439-52

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA -33.439- | FOLHA -1-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Um terreno designado por lote nº 37, da quadra "4", - do loteamento Nova Astúrias, 2a. gleba, no distrito de Briga-- deiro Tobias, com frente para a Rua Santa Marina, com a área - de 300,00 m2., contendo as seguintes medidas e confrontações:- na frente para a referida Rua Santa Marina, medindo 10,00 me-- tros; lado direito, olhando da rua, medindo da frente aos fun- dos 30,00 metros, divisando com o lote nº 36; lado esquerdo -- medindo 30,10 metros, divisando com o lote nº 38 e nos fundos- mede 10,00 metros, divisando com o lote nº 20.-PROPRIETÁRIO:-- DURANTE GULLO, brasileiro, desquitado, proprietário, CPF. 103. 937.148/53, domiciliado e residente em São Paulo-Capital, à -- Rua do Seminário, 169-5º andar.-TÍTULO AQUISITIVO:- Transcri-- ção nº 39.463 - 3-AV.-.Sorocaba, 05 de outubro de 1981.-O Esc. Habº., (Otavio Antonio Martins Ricci),-O Oficial - Interino do Registro, (Henrique Joaquim Lamberti).-

R.1/33.439, em 05 de outubro de 1981.-TRANSMITENTE:- DURANTE- GULLO, acima qualificado.-ADQUIRENTE:- EDUARDO MIRANDA NETO, - brasileiro, inspetor de produção industrial, RG. 15.346.393-SP -SSP e CPF. 589.379.518/00, casado sob o regime de comunhão - universal de bens com Neusa Natalia de Almeida Miranda, em 26- 07-69, domiciliado e residente à Rua Santa Marina, nº 92, Vila Asturias, no distrito de Brigadeiro Tobias.-TÍTULO:- Venda e - Compra.-FORMA DO TÍTULO:- Escritura lavrada no Cartório de Bri- gadeiro Tobias-SP., em 02 de junho de 1981, livro 15 - fls.13vº VALOR:-Cr$12.000,00.-.O Escrevente Habilitado, (Otavio Antonio Martins Ricci).-O Oficial Interino do Registro (Henrique Joaquim Lamberti).-

(continua no verso)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 1 de 9

MATRÍCULA -33.439- | FOLHA -1- VERSO

Av.2/33.439, em 05 de outubro de 1981.-Pelo requerimento datado de 30 de setembro de 1981, pediu-se averbar que no terreno retro matriculado, foi construído o prédio sob nº 92, da Rua Santa Marina, de propriedade de Eduardo Miranda Neto, conforme comprova o Habite-se nº 137/81, expedido pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, datado de 30 de janeiro de 1981.-VALOR:-Cr$ $50.000,00.-.O Escrevente Habilitado, _____ (Otavio Antonio Martins Ricci).-.-.O Oficial Interino do Registro, - _____ (Henrique Joaquim Lamberti).-.-

Av.3/33.439, em 05 de outubro de 1981.-Procede-se a esta averbação para ficar constando que foi apresentado o Certificado de quitação (CQ) do IAPAS nº 517491, série B, datado de 15 de setembro de 1981, para fins de alienação do imóvel retro matriculado, com 38,50m2., de área construída.-.O Escrevente Habilitado, _____ (Otavio Antonio Martins Ricci).-O Oficial Interino do Registro, _____ (Henrique Joaquim Lamberti).-

Av.4, em 16 de agosto de 1.989.-
Da escritura lavrada nas notas do Cartório do Distrito de Brigadeiro Tobias-SP, em 19 de julho de 1.989, livro E-26, fls.-32/vº, consta que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 74.44.27.0510.00.000.4.13.-
O Esc. Habº, _____ (Ednilson Ferreira Brasil Filho).
O Oficial, _____ (Henrique Joaquim Lamberti).-

R.5, em 16 de agosto de 1.989.-
Pela escritura lavrada nas notas do Cartório do Distrito de -

(CONTINUA ÀS FOLHAS 02)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 2 de 9

Brigadeiro Tobias-SP, em 19 de julho de 1.989, livro E-26, -- fls. 32/vº, EDUARDO MIRANDA NETO, RG nº 15.346.393-SP, operador de máquinas, e sua esposa NEUSA NATALIA DE ALMEIDA MIRANDA, do lar, RG nº 15.346.920-SP, brasileiros, casados sob o - regime da comunhão universal de bens, em 26/7/1.969, inscritos no CPF nº 589.379.518/00, residentes e domiciliados no -- Distrito de Brigadeiro Tobias-SP, à rua São Francisco nº 140; VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a PEDRO DONIZETTE MIRANDA, profissão - laminador, RG nº 12.744.168-SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em 21/6/1.986, com -- escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob o - nº 3.155, Livro 3, Reg. Aux., deste Cartório, com Maria Severina Lopes Miranda, do lar, RG nº 23.160.507-9-SP, brasileiros, inscritos no CPF nº 018.818.888/60, residentes e domiciliados no Distrito de Brigadeiro Tobias-SP, à rua Santa Marina nº 92; ~~pelo preço de~~ NCz$70,00 ; Valor Venal de NCz$402,62. O Esc. Habº, (Ednilson Ferreira Brasil Filho). O Oficial, (Henrique Joaquim Lamberti).-

---

Avº 6 - em 18 de fevereiro de 1.993.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando, que o imóvel objeto desta matrícula, está atualmente cadastrado na / Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 74.44.. 27.0510.01.000, conforme faz prova o recibo de Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU -, emitido pela mesma Municipalidade, do exercício de 1.993.

O Escr. Habº, (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial, (Henrique Joaquim Lamberti).

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 3 de 9

MATRÍCULA -33.439- | FOLHA -2- VERSO

R. 7 - em 18 de fevereiro de 1.993.
Pela escritura lavrada no 1º Cartório de Notas local, em 25 de janeiro de 1.993, livro 1.136, fls. 145, PEDRO DONIZETE / MIRANDA e sua mulher MARIA SEVERINA LOPES MIRANDA, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, a IZOLINA DA SILVEIRA GIMENEZ, RG. 8.754.164-SP e CPF. 940.109.608/25, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Sorocaba, nº 102, Vila Astúria, pelo valor de -/ Cr$44.250.000,00.- (Valor Venal Atualizado:- Cr$48.653.560,00).-
O Escr. Hab?, _____ (Edivaldo Lopes Machado).
O Oficial, _____ (Henrique Joaquim Lamberti).

Av. 8, em 12 de março de 2012.
A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 15 de fevereiro de 2012, livro 1609, páginas 152/154, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 74.44.27.0476.01.000, conforme comprova o IPTU, expedido pela mesma municipalidade, no exercício de 2012. (Protocolo nº 358.302 de 29/02/2012)

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

Av. 9, em 12 de março de 2012.
Procede-se a esta averbação para constar que, em 12 de maio de 2009, ocorreu o falecimento de IZOLINA DA SILVEIRA GIMENEZ, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 18 de janeiro de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do assento de óbito nº 57298, Livro C-146, f. 247. (Protocolo nº 358.302 de 29/02/2012)

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

(CONTINUA ÀS FOLHAS 3)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 4 de 9

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

MATRÍCULA	FOLHA
33.439	3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R. 10, em 12 de março de 2012.
Pela escritura de inventário e partilha, lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 15 de fevereiro de 2012, livro 1609, páginas 152/154, com a assistência da Dra. Fabiana Dall'Oglio Ribeiro Portilho, OAB-SP nº 207.292, CPF nº 213.260.988-88, em decorrência do falecimento de IZOLINA DA SILVEIRA GIMENEZ, o imóvel objeto desta matrícula foi **ADJUDICADO** ao herdeiro filho JOSÉ FABIO DA SILVEIRA GIMENEZ GUIMARÃES, brasileiro, ajudante de produção, RG nº 28.323.262-6-SP, CPF nº 214.980.558-85, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA CLAUDIA GUIMARÃES GIMENEZ, brasileira, atendente, RG nº 21.454.535-0-SP, CPF nº 110.295.638-45, residentes e domiciliados na Rua Sorocaba, nº 102, Vila Astúrias, Sorocaba-SP, pelo valor de R$37.790,52. Valor Venal R$44.261,54. (Protocolo nº 358.302 de 29/02/2012)

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 11, em 11 de setembro de 2020.
A requerimento constante da escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 10 de agosto de 2020, livro 1.216, página 393, averba-se que o proprietário JOSÉ FABIO DA SILVEIRA GIMENEZ GUIMARÃES, teve seu estado civil alterado para divorciado, por sentença proferida pela MMa. Juíza e Coordenadora do CEJUSC desta Comarca, aos 19/04/2018, em decorrência do divórcio com MARIA CLAUDIA GUIMARÃES GIMENEZ, que voltou a assinar o seu nome de solteira, ou seja:- MARIA CLAUDIA GUIMARÃES, conforme faz prova a certidão de casamento expedida em 27/11/2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Brigadeiro Tobias, deste Município e Comarca, extraída do termo nº 3234, livro B-019, f. 016. (Protocolo nº 519.896 de 17/08/2020).
Selo digital [111468331MB000396644UL20Q]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio).

R. 12, em 11 de setembro de 2020.
Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 10 de agosto de 2020, livro 1.216, página 393, JOSÉ FABIO DA SILVEIRA GIMENEZ GUIMARÃES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a REGINA ANGELA ZAIA GRAEL, RG nº 9.678.260-2-SP, CPF nº 017.328.688-75, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na cidade de Rio Branco-SP, na Rua Um, nº 61, Residencial San Marino, pelo valor de

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 5 de 9

MATRÍCULA 33.439 | FOLHA 3 VERSO

R$89.000,00. Valor Venal R$88.301,58. Guia de ITBI nº 01557882053. (Protocolo nº 519.896 de 17/08/2020).
Selo digital [111468321AU000396646AI20K]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio).

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

Av. 13, em 15 de fevereiro de 2021.
Pelo requerimento datado de 04 de janeiro de 2021, averba-se que, o prédio sob o nº 92 da Rua Santa Marina, constante desta matrícula, foi ampliado, totalizando atualmente a área construída de 140,62 metros quadrados, conforme fazem provas as Certidões nº 1.004/20, emitida em 10 de novembro de 2020, e nº 027.843/21-27, expedido em 05 de fevereiro de 2021, ambos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob o nº 002502020-88888135, emitida em 24/12/2020, e confirmada sua autenticidade em 10/02/2021, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor Atribuído à ampliação: R$200.000,00. (Protocolo nº 530.210 de 13/01/2021).
Selo digital [111468331KM000467023UE21G]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LM

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

R. 14, em 17 de setembro de 2021.
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, de 31 de agosto de 2021, REGINA ÂNGELA ZAIA GRAEL, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a JEFERSON PACHECO DE OLIVEIRA, CNH nº 05583751306-DETRAN/SP, CPF nº 375.700.838-30, brasileiro, solteiro, maior, microempresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Elisia Eustásia, nº 95, casa 03, Parque São Bento, pelo preço de R$265.000,00. Valor Venal R$110.778,16. Guia de ITBI nº 04526452122. (Protocolo nº 545.938 de 02/09/2021).
Selo digital [111468321OG000558250MT21S]

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes).

(CONTINUA NA FICHA 4)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 6 de 9

R. 15, em 17 de setembro 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, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R$212.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 05/10/2021, com taxa de juros efetiva de 6,9650% 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$265.000,00. (Protocolo nº 545.938 de 02/09/2021). Emolumentos conforme artigo 290 da Lei 6.015/73 (integral).
Selo digital [111468321KI000558251SV21M]

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes).

Av. 16, em 17 de setembro de 2021.
A credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.444.1610001-8, Série 0821, em formato cartular, representativa do crédito fiduciário no valor de R$212.000,00, com as condições gerais da dívida constantes do título, que fica arquivado digitalmente neste Registro Imobiliário. Fica consignado que, oportunamente e se o caso, para cancelamento da mencionada alienação fiduciária e da cédula objeto desta averbação, a quitação, que não seja da atual credora, deverá ser lançada pelo último credor endossatário no campo indicado da própria cédula original, isto é, da via contendo a autenticação deste Oficial Registrador. (Protocolo nº 545.938 de 02/09/2021).
Selo digital [111468331XT000558252IT21U]

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes).

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

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 7 de 9

MATRÍCULA	FICHA
33.439	4 VERSO

Av.17, em 01 de outubro 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 matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante JEFERSON PACHECO DE OLIVEIRA, 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$284.354,19. Foi declarado pela Caixa Econômica Federal - CEF, por seu representante legal, que a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, constante da Av.16, não foi objeto de transferência a terceiros, tendo sido autorizado o cancelamento da averbação da referida cédula. Guia de ITBI nº 17189822648. (Protocolo nº 668.243 de 13/04/2026).
Selo digital [111468331NA001942746UE26S]
Assina digitalmente o Escrevente Carlos Eduardo de Oliveira em 01/10/2026 às 13:57:44. LE

Protocolo: 668243 - Livro: 33439 - Pág.: 8 de 9

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº668243, que o imóvel matriculado sob o nº33439, 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.

1114683C3IX001942747EO26O

Sorocaba : 1 de outubro 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).