

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

MATRÍCULA

-149.932-

FOLHA

-1-

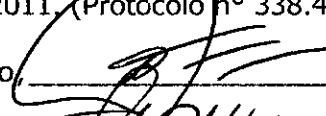
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

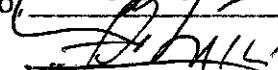
IMÓVEL: O terreno designado por lote nº 05, da quadra "O", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II", Bairro do Cajuru, Distrito de Éden, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Rua 20, onde mede 10,00 metros em linha reta; da frente aos fundos, de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 20,00 metros do lado direito, 20,00 metros do lado esquerdo; e, 10,00 metros nos fundos; confrontando à direita com o lote nº 04, à esquerda com o lote nº 06, e no fundo com o lote nº 12, encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

CADASTRO: 77.31.18.0048.00.000.

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%).

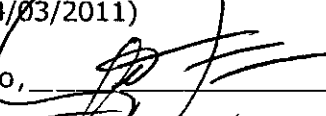
REGISTRO ANTERIOR: R.6/140.718, de 15/12/2009 - (Loteamento).
Sorocaba, 25 de março de 2011. (Protocolo nº 338.417 de 04/03/2011)

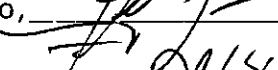
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 1, em 25 de março de 2011.

(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 338.417 de 04/03/2011)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

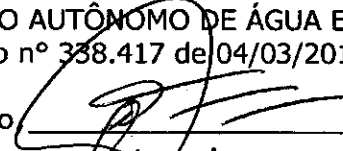
Av. 2, em 25 de março de 2011.

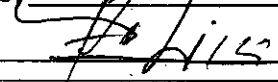
(Ônus) – Conforme registro R.4, feito em 15 de dezembro de 2009, na Matrícula nº 140.718 de ordem, sobre a parte ideal equivalente a 12% do imóvel, existe HIPOTECA

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
-149.932-FOLHA
-1-
VERSO

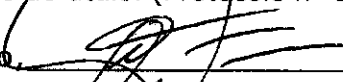
em favor da SAAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA, no valor de R\$890.866,62. (Protocolo nº 338.417 de 04/03/2011)

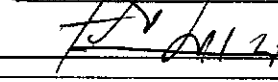
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

R. 3, em 25 de março de 2011.

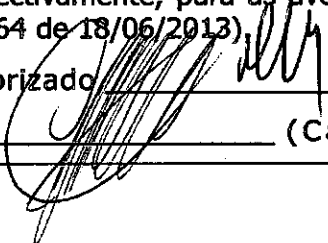
Pelo instrumento particular de compromisso de venda e compra, assinado em 25 de setembro de 2010, os proprietários **COMPROMETERAM-SE A VENDER** o imóvel objeto desta matrícula a SAMUEL ROSSI DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, maior, consultor, RG nº MG-12.253.930-MG, CPF nº 062.830.726-82, residente e domiciliado na Rua Fausto Ferraz, nº 227, Bela Vista, São Paulo-SP; e FLAVIO KATSUNORI NAKAMURA, brasileiro, solteiro, maior, analista financeiro, RG nº 34.286.541-SP, CPF nº 306.361.258-82, residente e domiciliado na Rua dos Democratas, nº 991, apto. 22, Vila Monte Alegre, São Paulo-SP; pelo valor de R\$39.719,61, a ser pago na forma do instrumento, com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. Valor Venal R\$25.947,77. **INTERVENIENTE:** SCOPEL SPE-02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 08.683.739/0001-57, com sede na Rua Estados Unidos, nº 2.134, São Paulo, Capital, na qualidade de empreendedora, conforme contrato de parceria celebrado entre as partes. **CONDIÇÕES:** As constantes do título. (Protocolo nº 338.417 de 04/03/2011)

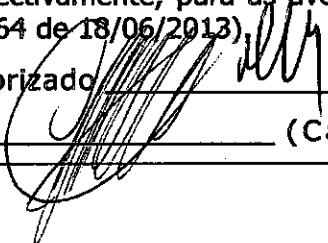
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 4, 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, 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).

(CONTINUA NA FICHA 2)

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

MATRÍCULA
149.932

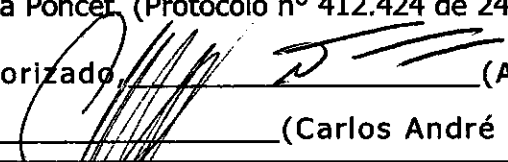
FICHA
2

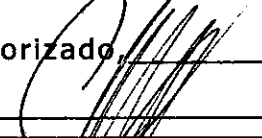
CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av. 5, em 06 de março de 2015.

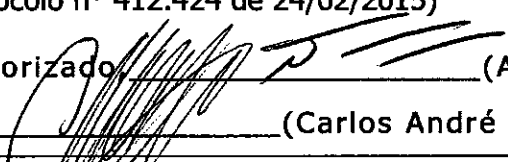
(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av. 7 da matrícula nº 140.718, de ordem, feita em 31 de julho de 2012, consta que pelo requerimento datado de 13 de julho de 2012, acompanhado da certidão de transcrição de casamento, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas 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 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 412.424 de 24/02/2015)

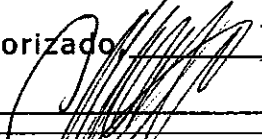
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 6, em 06 de março de 2015.

Fica transformado em título definitivo da propriedade, nos termos do Art. 26, § 6º da Lei n. 6.766, de 19/12/79, o compromisso de venda e compra objetivado no R.3 desta matrícula, em virtude do requerimento datado de 03 de fevereiro de 2015, acompanhado da respectiva prova de quitação, **adquirindo** o imóvel objeto desta matrícula, SAMUEL ROSSI DO NASCIMENTO e FLAVIO KATSUNORI NAKAMURA, já qualificados, pelo valor de R\$39.719,61. Valor Venal R\$32.918,66. Guia do ITBI nº 00247081515. (Protocolo nº 412.424 de 24/02/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

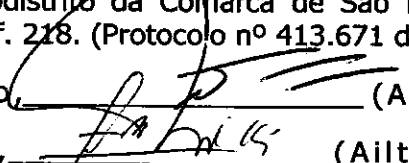
O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
149.932	2
	VERSO

Av. 7, em 06 de abril de 2015.

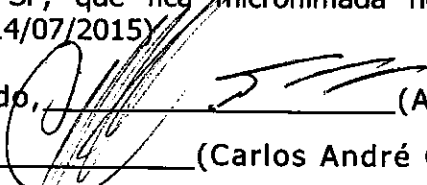
Pelo requerimento datado de 17 de março de 2015, averba-se que SAMUEL ROSSI DO NASCIMENTO, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado em virtude de seu casamento com ANA SILVIA DE MORAIS, realizado em 04 de maio de 2013, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar: ANA SILVIA DE MORAIS NASCIMENTO, conforme comprova a Certidão de Casamento expedida em 04 de maio de 2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito da Comarca de São Paulo - SP, extraída do termo nº 20.338, livro B-107, f. 218. (Protocolo nº 413.671 de 20/03/2015).

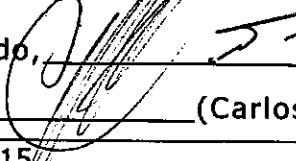
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 8, em 23 de julho de 2015.

A requerimento datado de 14 de julho de 2015, averba-se que ANA SILVIA DE MORAIS NASCIMENTO, constante nesta matrícula, é portadora do RG nº 30.624.467-6-SP, e inscrita no CPF nº 278.616.998-46, expedido pelo Ministério da Fazenda, conforme comprova a cópia reprográfica da Carteira Nacional de Habilitação - CNH, expedida pelo Detran - SP, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 420.503 de 14/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 9, em 23 de julho de 2015.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 13 de julho de 2015, SAMUEL ROSSI DO NASCIMENTO, brasileiro, administrador, RG nº MG-12.253.930-MG, CPF nº 062.830.726-82, assistido de sua mulher ANA SILVIA DE MORAIS NASCIMENTO, brasileira, administradora, RG nº 30.624.467-6-SP, CPF nº 278.616.998-46, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Girassol, nº 1540, 102, Vila Madalena, São Paulo-SP; e FLAVIO KATSUNORI NAKAMURA, já qualificado, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a MARCO FERREIRA MIRANDA, RG nº 39.334.221-9-SP, CPF nº 255.732.478-75, brasileiro, mecânico de manutenção, montador, preparador e operador de máquinas, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Octavio Bazzo, nº 91, Casa 1, Jardim Amalia, Sorocaba-SP, pelo valor de R\$72.000,00. Valor Venal:-R\$32.918,66. O valor de aquisição do terreno, somado a futura construção, equivale a R\$135.000,00, sendo composto mediante a

(CONTINUA ÀS FOLHAS 3)

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

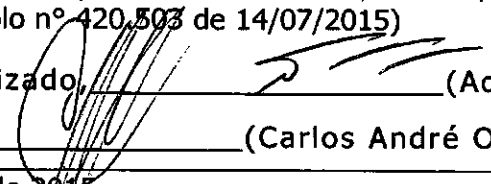
MATRÍCULA
149.932

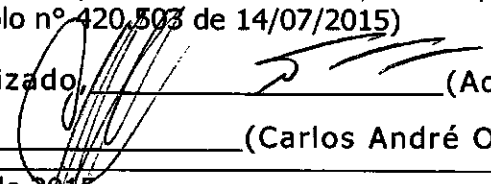
FICHA
3

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

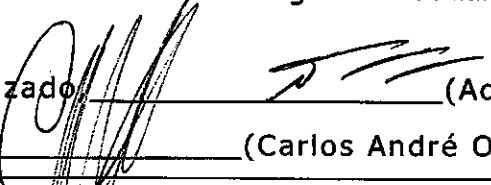
integralização das parcelas: Recursos próprios - R\$2.774,30; Recursos da conta vinculada do FGTS - R\$9.305,70; Desconto concedido pelo FGTS - R\$14.920,00; Financiamento concedido pela credora - R\$108.000,00. Guia de ITBI nº 00924091568. (Protocolo nº 420.503 de 14/07/2015)

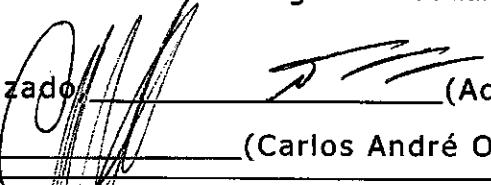
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 10, em 23 de julho de 2015.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 13 de julho de 2015, MARCO FERREIRA MIRANDA, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$108.000,00, **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, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte:- Sistema de Amortização: TP - Tabela Price, Prazos em meses: de construção 6, de amortização 360, taxa anual de juros: (%) Sem Desconto nominal 7,16, efetiva 7,3997, Com desconto nominal 5,00, efetiva 5,1162, Redutor 0,5% FGTS nominal 4,50, efetiva 4,5940, taxa anual de juros: (%) contratada nominal 4,5000, efetiva 4,5939, encargo inicial total: R\$559,90, vencimento do primeiro encargo mensal: 13/08/2015, época de reajuste dos encargos: de acordo com o item 7 do instrumento. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514, foi indicado o valor de R\$162.000,00, que abrange o terreno e a construção do prédio a ser nele construído. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 420.503 de 14/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

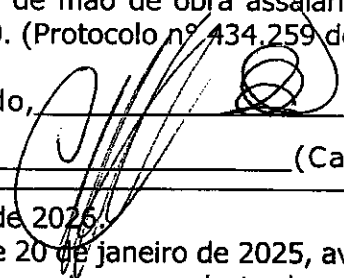
Av.11, em 18 de abril de 2016.

Pelo requerimento datado de 04 de abril de 2016, averba-se que no terreno foi construído o prédio que recebeu o número 270, da Rua 20, com a área construída de 49,06 metros quadrados, conforme faz prova a Certidão expedida pela Secretaria de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
149.932	3
	VERSO

Mobilidade, Desenvolvimento Urbano e Obras, em 18 de fevereiro de 2016, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Deixa de ser apresentada a CND, da Previdência Social, em virtude da declaração feita pelo proprietário no citado requerimento, sob as penas da lei, de que a construção é unifamiliar, com a área total construída não superior a 70,00 metros quadrados, destinada a uso próprio, do tipo econômico e executada sem utilização de mão de obra assalariada, nos termos da legislação em vigor. Valor: R\$63.000,00. (Protocolo nº 434.259 de 06/04/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.12, em 12 de janeiro de 2025.

A requerimento datado de 20 de janeiro de 2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 77.31.18.0048.01.000, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 632.239 de 20/01/2025).

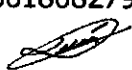
Selo digital [111468331HL001808278NH261]

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

Av.13, em 12 de janeiro 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 MARCO FERREIRA MIRANDA, 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\$177.955,00. Guia de ITBI nº 17877122541. (Protocolo nº 632.239 de 20/01/2025).

Selo digital [111468331TC001808279RW26K]

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

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº632239, que o imóvel matriculado sob o nº149932, 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.

1114683C3IU001808280TK267

Sorocaba : 12 de janeiro 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).