

**Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

47.434

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial

Sorocaba, 10 de novembro de 1994.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento No. 42, localizado no 3º andar, do Edifício Jordânia, Bloco 03, integrante do - "Condomínio Real Park Residence", sito à Rua Visconde do Rio Branco, No. 1200, Vila Jardini, nesta cidade, com área útil de 54,8512 metros quadrados, área comum de 32,2688 metros quadrados, perfazendo área total de 87,1200 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0088427 no terreno. A dita unidade autônoma corresponde uma vaga - de garagem No. 92, para automóveis de passeio de pequeno ou médio porte, cuja área já se encontra computada na área comum do apartamento.

REGISTROS ANTERIORES: R.2-22.952 em 21 de novembro de 1989 e R.10-22.952 em 19 de agosto de 1.994, - deste Livro e Cartório.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 43.14.66.0316.05.018.

PROPRIETARIA: G.B. SCARPA CONSTRUÇÃO E VENDAS LTDA., com sede nesta cidade, CGC/MF 52.696.515/0001-71.

O Escrevente Autorizado Marcio José Claudio (Márcio José Claudio) V.Z

*José Roberto Lorenzo Castro*

Oficial

R-1-47.434, em 10 de novembro de 1994.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com o Instrumento Particular datado de 21 de outubro de 1.994, com força de Escritura Pública nos termos da legislação pertinente ao S.F.H., a proprietária já nomeada e qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a JOSÉ ROBERTO DE JESUS ROSA, brasileiro, casado no regime da - comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, tecnólogo, portador do RG. 16.878.802-SSP/SP., CIC. 071.925.158-33, e sua esposa MARIA DE LOURDES LUZ ROSA, brasileira, ass. administrativa, portadora do RG. sob o nº - 16.880.681-SSP/SP., CIC. 057.968.988-33, residentes e domiciliados nesta - cidade, à Rua Natal, nº 34, pelo valor de R\$29.000,00.

(VIDE VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAY8B-DPP67-5RSV6-54EQF>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

47.434

FOLHA

01

VERSO

O Escrevente Autorizado *Márcio José Claudio* (Márcio José Claudio) V.Z

*José Roberto Lorenzo Castro*  
Oficial

R.2- 47.434, em 10 de novembro de 1994.  
TITULO: HIPOTECA.

De conformidade com o Instrumento Particular objeto do R.1 retro, os proprietários já nomeados e qualificados, deu (deram) o imóvel objeto desta matrícula, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, à favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, CGC/MF. 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida por ela (eles) contraída no valor de R\$23.137,83, a qual deverá ser paga em 240 meses (normal) e 108 meses (prorrogação), calculadas pelo Sistema Francês de Amortização, Plano de Reajuste PES/CP., com, a taxa anual de juros nominal de 9,8000%, e efetiva de 10,2523%, vencendo-se o 1o. encargo mensal em 21 de novembro de 1.994, sendo o valor total do encargo mensal inicial de R\$300,38, e a época do reaj. encargos conforme cláusulas 10a. a 13a. do citado Instrumento Particular.

O Escrevente Autorizado *Márcio José Claudio* (Márcio José Claudio) V.Z

*José Roberto Lorenzo Castro*  
Oficial

Av.3-47.434, em 19 de janeiro de 2004.

CANCELADA a hipoteca objeto do R.2 desta matrícula, em virtude de expressa autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, nos termos do Instrumento Particular datado de 15 de dezembro de 2003. Valor para cotação de R\$23.137,83.

O Escrevente Autorizado, *Márcio José Claudio* (Márcio José Claudio) V./J.

*José Luiz Sampaio*  
OFICIAL SUBSTITUTO

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAY8B-DPP67-5RSV6-54EQF>

Valide aqui  
este documento**Segundo Oficial de Registro de Imóveis**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

47.434

FOLHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.4-47.434, em 30 de março de 2006.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, aos 14 de março de 2006, Lº 595, Pág. 019, os proprietários JOSÉ ROBERTO DE JESUS ROSA e sua mulher MARIA DE LOURDES LUZ ROSA, já qualificados, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a MARCELO ANTONIO GRANDO, RG nº 18.237.696-SSP/SP, CPF/MF nº 122.690.488/22, brasileiro, solteiro, maior, farmacêutico, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Visconde do Rio Branco, nº 1200, apto. 41, Bloco B, Edifício Pérsia, Vila Jardini, pela importância de R\$38.600,00.

O Escrevente Autorizado *Claudio* (Márcio José Claudio) V./J.

*José Roberto Lorenzo Castro*  
Oficial



R.5-47.434, em 21 de agosto de 2006.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com o Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao S.F.H., datado de 07 de agosto de 2006, o proprietário MARCELO ANTONIO GRANDO, já qualificado, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a TAÍS FAVA ALEXANDRINO, RG nº 22.723.983-0-SSP/SP, CPF/MF nº 276.056.078/30, brasileira, solteira, maior, bancária; e, RODRIGO HENRIQUES GUSMÃO, RG nº 39.834.079-1-SSP/SP, CPF/MF nº 197.414.798/32, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Carmela C. Freitas, nº 41, pela importância de R\$50.000,00, sendo que foi utilizado do saldo da conta vinculada de FGTS, o valor de R\$2.766,98.

O Escrevente Autorizado *Claudio* (Márcio José Claudio) V./J.

*José Roberto Lorenzo Castro*  
Oficial



R.6-47.434, em 21 de agosto de 2006.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

De conformidade com o mesmo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, os proprietários TAÍS FAVA ALEXANDRINO e RODRIGO HENRIQUES GUSMÃO, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, bem como, todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, EM ALIENAÇÃO  
(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAY8B-DPP67-5RSV6-54EQF>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

47.434

FOLHA

02

VERSO

FIDUCIÁRIA, à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida contraída por eles no valor de R\$40.000,00, a qual deverá ser paga em 240 meses, calculada pelo Sistema de Amortização Constante - Novo, com a taxa anual de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, vencendo-se o primeiro encargo mensal, em 10 de setembro de 2006, no valor inicial total de R\$491,44, sendo a época de recálculo dos encargos de acordo com a Cláusula Décima Primeira do referido Instrumento Particular.

O Escrevente Autorizado  (Márcio José Claudio) V./J.

*José Roberto Lorenzo Castro*  
Oficial



Av.7 - 47434, em 04 de novembro de 2025. (Prenotação nº 440.896 de 22/05/2025).

**INSERÇÃO DE NIRE** - Pelos Requerimento do Procedimento de Intimação datados de 22 de maio de 2025 em Bauru/SP; 24 de outubro de 2025 em Florianópolis/SC, e conforme o Livro nº 5 - Indicador Pessoal deste Serviço Registral, procede-se à presente averbação para constar que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada está inscrita no **NIRE nº 53500000381**.

Bruna Proença Cunha  
Escrevente Autorizada

  
Lorrane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 1126073310000001121013254

Av.8 -47434, em 04 de novembro de 2025. (Prenotação nº 440.896 de 22/05/2025).

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelos Requerimentos mencionados na Av.7, e à vista da intimação realizada em 06 de agosto de 2025 via publicação de Edital Eletrônico, na qual os devedores fiduciantes, **TAÍS FAVA ALEXANDRINO** e **RODRIGO HENRIQUES GUSMÃO**, já qualificados, foram intimados a pagar as prestações vencidas e as que venceram até a data do pagamento, transcorrido o prazo de 15 (dias) estipulado nos § 1.º e § 4.º, ambos do artigo n.º 26, da Lei n.º 9.514 de 20/11/1997, sem que houvesse o pagamento, tendo sido constituída a mora, procede-se à presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAY8B-DPP67-5RSV6-54EQF>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

47.434

FOLHA

03

112607.2.0047434-32

## Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

qualificada. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pela credora fiduciária, com recolhimento feito em 20/10/2025, que fica arquivado. Valor de dívida: R\$7.980,19. Valor atribuído: R\$102.067,25.

Bruna Proença Cunha  
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo Oficial

Selo Digital nº 1126073310000001121014252

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*  
\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAY8B-DPP67-5RSV6-54EQF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

## Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP

Oficial: Lorrueane Matuszewski Machado

Rua Treze de Maio, 109 - Centro, Sorocaba - SP

Telefone: (15) 3219-2680 - Site: [www.2registrosorocaba.com.br](http://www.2registrosorocaba.com.br)

### SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

**CERTIFICA** que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º e 5º da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. CERTIFICA AINDA, que nos termos do artigo 19, §11º da Lei n.º 6.015/73, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.** A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação. **PRAZO DE VALIDADE:** Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da CGJSP - Provimento CGJ 58/89 (Tomo II), a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS a contar da data de sua emissão. . .

Sorocaba, 04/11/2025.

(Assinado Digitalmente)

Ao Oficial: R\$ 44,20  
Ao Estado: R\$ 12,56  
Ao IPESP: R\$ 8,60  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33  
Ao TJSP: R\$ 3,03  
Ao Município: R\$ 0,88  
Ao MPSP: R\$ 2,12  
Total: R\$ 73,72

Para consultar o selo digital pelo QR Code ou acesse  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1126073C3000000112102425H.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP.  
Matrícula nº 47434  
Prenotação nº 440896



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAY8B-DPP67-5RSV6-54EQF>