



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0188375-68

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

MATRÍCULA

188.375

FICHA

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

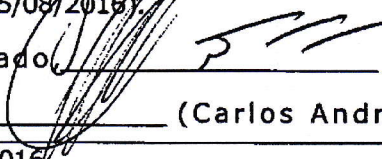
Em 11 de agosto de 2016.

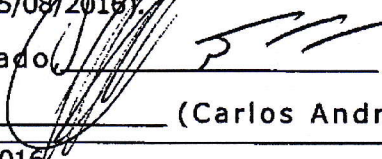
IMÓVEL: O terreno designado por Gleba 5/C, da planta de desmembramento elaborada por Valmir Ferraz de Almeida, efetuado no terreno designado por gleba nº 5, da planta geral da Fazenda Genebra, situada no Bairro do Inhaíba, Distrito de Brigadeiro Tobias, com frente para a Estrada do Império, lado ímpar, distante 371,92 metros da Rodovia Raposo Tavares, acesso pelo Km 84, contendo em seu perímetro as seguintes medidas e confrontações: Tem início na divisa com a gleba 5/D, da mesma planta de desmembramento, de onde segue em curva à direita pelo desenvolvimento de 7,05 metros com o raio de 100,00 metros até atingir o ponto 21; segue em curva à direita pelo desenvolvimento de 9,02 metros com o raio de 180,00 metros, confrontando nessas distâncias com a Estrada do Império; deflete à direita e segue em reta na extensão de 101,03 metros com o azimuth 254º29'00" até atingir o ponto 12, confrontando com a gleba 5/B, da mesma planta de desmembramento; deflete à direita e segue em reta na extensão de 14,70 metros com o azimuth 349º58'51" até atingir o ponto 13, confrontando com a propriedade de Waldomiro Moreira de Campos; deflete à direita e segue em reta na extensão de 93,83 metros com o azimuth 74º16'21" até atingir o ponto de início desta descrição, confrontando com a gleba 5/D, da mesma planta de desmembramento, fechando o perímetro e encerrando a área de 1.437,69 metros quadrados.

CADASTRO: 94.53.21.0387.01.000.

PROPRIETÁRIO: VALMIR FERRAZ DE ALMEIDA, RG nº 15.936.282-9-SP, CPF nº 044.289.238-13, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, na Estrada do Império, nº 355, Brigadeiro Tobias.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/114.752, de 18/11/2010; R.7/114.752, de 18/03/2016; e Av.8/114.752, de 11/08/2016 - (desmembramento).
(Protocolo nº 440.750 de 05/08/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 11 de agosto de 2016.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 12 de julho de 2016, livro 1.166, pág. 291, acompanhada da Ata Retificativa lavrada nas mesmas Notas, em 01 de agosto de 2016, livro 1.169, pág. 055, VALMIR FERRAZ DE ALMEIDA, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a IRINEU SILVEIRA JUNIOR, RG nº 27.160.776-2-SP, CPF nº 258.496.848-75, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA, RG nº 29.098.345-SP, CPF nº 160.097.998-05,

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3SKB-K3PRN-KYA8S-UDWWY>



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0188375-68

MATRÍCULA

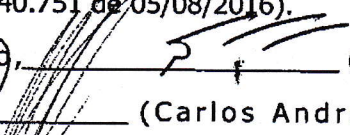
188.375

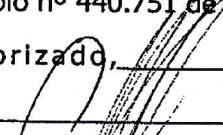
FICHA

1

VERSO

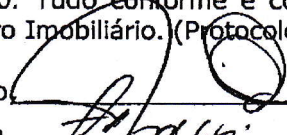
brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Martins Caixeiro Soriano, nº 168, Jardim Astro; pelo valor de R\$45.000,00. Guia de ITBI nº 00873901673. (Protocolo nº 440.751 de 05/08/2016).

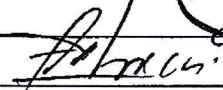
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 13 de dezembro de 2017.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, em 19 de outubro de 2017, livro 1067, p. 041, rerratificada por outra lavrada nas mesmas notas em 29 de novembro de 2017, livro 1071, p. 311, IRINEU SILVEIRA JUNIOR e sua mulher ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, aos credores fiduciários JOÃO LUIZ DUTRA, RG nº 12.398.358-7-SP, CPF nº 042.678.648-37, brasileiro, empresário, e sua mulher SOLANGE MALUF DUTRA, RG nº 13.812.927-7-SP, CPF nº 081.774.188-74, brasileira, farmacêutica, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Lúcia de Almeida, nº 660, Jardim Granja Olga III, em garantia do financiamento do valor de R\$320.000,00, que deverá ser paga através de 36 (trinta e seis) parcelas fixas, mensais e sucessivas, no valor de R\$10.628,00 cada uma, já corrigidas monetariamente a 1% ao mês, representadas por iguais números de notas promissórias, vencível a primeira delas no dia 20/11/2017, e a demais em iguais dias dos meses subsequentes, vencendo-se a última delas no dia 20/10/2020. Consta do instrumento o prazo de carência de 30 (trinta) dias contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciantes. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado em R\$320.000,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 465.762 de 05/12/2017)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 3, em 06 de novembro de 2019.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 04 de outubro de 2019, livro 1.168, página 173, os credores fiduciários JOÃO LUIZ DUTRA e sua esposa SOLANGE MALUF DUTRA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **CEDERAM E TRANSFERIRAM** os seus direitos creditórios decorrentes

(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3SKB-K3PRN-KYA8S-UDWWY>

Protocolo: 665798 - Livro: 188375 - Pág.: 2 de 6

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0188375-68

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

MATRÍCULA
188.375

FICHA
2

CNS nº 11.146-8
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

do registro R.2 desta matrícula, a AFONSO MAZZUCATTO JÚNIOR, RG nº 44.157.017-3-SP, CPF nº 320.053.648-94, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bernardino José de Barros, nº 495, Jardim Maria do Carmo, pelo valor de R\$320.000,00, de cuja importância os cedentes deram quitação, ficando o cessionário sub-rogado em todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de alienação fiduciária objeto do registro R.2 desta matrícula. (Protocolo nº 505.084 de 25/10/2019).

Selo digital [111468331VB000287343OL197]

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

Av.4, em 20 de abril de 2023.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.2, desta matrícula, em virtude da autorização dada por AFONSO MAZZUCATTO JUNIOR, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, com respaldo na averbação Av.3, nos termos do documento particular assinado em 29 de março de 2023. Como decorrência, o imóvel objeto desta matrícula voltou ao regime normal da propriedade, no domínio pleno de IRINEU SILVEIRA JUNIOR e sua mulher ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. (Protocolo nº 583.663 de 30/03/2023).

Selo digital [111468331UN001333421SI23P]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R.5, em 20 de abril de 2023.

Pela escritura pública de confissão de dívida com pacto de alienação fiduciária, lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 29 de março de 2023, livro 1467, página 101, IRINEU SILVEIRA JUNIOR e sua mulher ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA, na qualidade de garantidores fiduciários, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à credora fiduciária Z.M. FOMENTO MERCANTIL LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.547.408/0001-76, e na JUCESP sob o NIRE 35216047268, com sede nesta cidade, na Rua São Bento, nº 32, sala 23, Centro, em garantia das obrigações assumidas por ISJ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.309.311/0001-86, e na JUCESP sob o NIRE 35219750521, com sede nesta cidade, na Estrada do Império, nº 451, Brigadeiro Tobias, no valor de R\$1.002.500,00, o qual deverá ser pago no prazo de 60 meses, com vencimento da primeira parcela em

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3SKB-K3PRN-KYA8S-UDWWY>

Protocolo: 665798 - Livro: 188375 - Pág.: 3 de 6

Documento registrado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



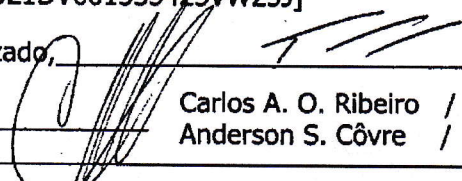
Valide aqui
este documento

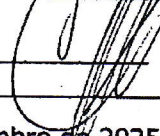
CNM nº 111468.2.0188375-68

MATRÍCULA	FICHA
188.375	2
	VERSO

29/03/2023 e da última parcela em 10/02/2028, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para a Caderneta de Poupança Livre de pessoas físicas, não havendo incidência de taxa de juros, com condições do reajuste/recálculo dos encargos e demais ajustes, tudo conforme previsto na citada escritura, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, da escritura, o prazo de carência de 60 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciários. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$858.000,00. (Protocolo nº 583.664 de 30/03/2023).

Selo digital [111468321DV001333423VW23J]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

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

R.6, em 01 de dezembro de 2025.

Pela escritura pública lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Votorantim-SP, em 31 de outubro de 2025, livro 434, página 101, IRINEU SILVEIRA JÚNIOR e seu cônjuge ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA, atualmente residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antônio Marciano da Silva, nº 445, Jardim Maria do Carmo, demais dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de intervenientes anuentes garantidores, **alienaram fiduciariamente os direitos supervenientes à propriedade fiduciária** objeto do R.5 desta matrícula, na forma da Lei 9.514/97, cuja eficácia fica condicionada ao cancelamento dessa propriedade fiduciária anteriormente constituída, à credora fiduciária Z.M. - FOMENTO MERCANTIL LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.547.408/0001-76 e sob o NIRE 35216047268 na Junta Comercial do Estado da sua sede, com sede nesta cidade, na Rua São Bento, nº 32, sala 23, Centro, em garantia das obrigações assumidas pela devedora ISJ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.309.311/0001-86 e inscrita sob o NIRE 35219750521 na Junta Comercial do Estado da sua sede, com sede nesta cidade, na Estrada do Império, nº 451, Brigadeiro Tobias, no valor de R\$1.050.000,00, a qual deverá ser pago no prazo de 60 meses, com vencimento da primeira parcela em 25/10/2025 e da última parcela em 25/09/2030, não havendo incidência de juros, com condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto na escritura. Consta, ainda, o prazo de carência de 15 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciários. Para efeito de

(CONTINUA NA FICHA 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3SKB-K3PRN-KYA8S-UDWWY>

Protocolo: 665798 - Livro: 188375 - Pág.: 4 de 6

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0188375-68

MATRÍCULA
188.375

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

venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$855.000,00. (Protocolo nº 655.493 de 04/11/2025).

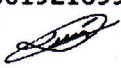
Selo digital [111468321VD001790040AL252]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). EE

Av.7, em 21 de agosto de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária Z.M. FOMENTO MERCANTIL LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que os devedores fiduciários IRINEU SILVEIRA JÚNIOR e seu cônjuge ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, 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\$858.000,00. Guia de ITBI nº 17048162609. (Protocolo nº 665.798 de 12/03/2026).

Selo digital [111468331NC001921099PV264]

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3SKB-K3PRN-KYA8S-UDWWY>

Protocolo: 665798 - Livro: 188375 - Pág.: 5 de 6

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Registre-se oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3SKB-K3PRN-KYA8S-UDWWY>

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº665798, que o imóvel matriculado sob o nº188375, 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.

1114683C3LP001921100QI26P

Sorocaba : 21 de agosto de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**Adriana Yatsumi Otaguro
Ariela Fernanda dos Santos Prior
Mariana Arruda de Moura Fidentes**

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).

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital