



Valide aqui
este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30507655A1TYQ226V

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

CNM: 120279.2.0102375-56

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	102.375	FLS.	01	Taubaté	29	de	setembro	de	2008
	Terreno constituído pelo LOTE Nº 15 DA QUADRA K, do Loteamento denominado RESIDENCIAL SAN MARCO, situado no bairro do Pinhão, no distrito de Quiririm, nesta comarca, com frente para a Rua 13 onde mede 15,894 metros; do lado direito de quem da rua olha o lote, mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 14 da Quadra K; do lado esquerdo na mesma posição, mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 16 da Quadra K; nos fundos mede 15,894 metros e confronta com o lote nº 07 da Quadra K; encerrando uma área de 476,83,00m². PROPRIETÁRIA: TERRAS DE SAN MARCO URBANIZAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.999.594/0001-06, com sede na Avenida Carlos Pedroso Silveira, nº 4.450, CECAP, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: R.9/M-16.506, feito em 29 de setembro de 2008, neste Registro Imobiliário. A Escrevente (mic. 265.519 – fmm) MARIA CELINA PADOVANI Av-1 em 13 de março de 2019. (KAA). <u>condições urbanísticas</u> Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 e à vista do contrato padrão de loteamento arquivado neste Registro Imobiliário, para constar a existência de cláusulas restritivas convencionais quanto ao uso e gozo do imóvel. Taubaté-SP. A Oficial. Selo digital 1202793E10398910K9I5U219J Paula de Castro Ribeiro Macedo Av-2 em 13 de março de 2019 (KAA). <u>denominação de logradouro</u> Pela lei municipal nº 4.567 de 28 de novembro de 2011, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que a Rua 13 atualmente denomina-se RUA MARIA DE LOURDES MOTTA DE CASTRO. Taubaté-SP. O Escrevente. Selo digital 1202793E10398910GW672E19O Domingos de Paula Leite Neto Av-3 em 13 de março de 2019. Protocolo nº 398.910 em 28/02/2019 (KAA). <u>cadastro municipal</u> Pela escritura adiante mencionada e certidão municipal nº 1724 de 31 de janeiro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no BC sob nº 4.6.333.015.001. Taubaté-SP. O Escrevente. Selo digital 1202793310398910R2M1JM19M Domingos de Paula Leite Neto R-4 em 13 de março de 2019. Protocolo nº 398.910 em 28/02/2019 (KAA). <u>venda e compra</u> Pela escritura de venda e compra de 21 de fevereiro de 2019, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 372, páginas 282/284, a proprietária transmitiu o imóvel a RENATO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, técnico químico, portador do RG nº 20.338.484-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 072.500.828-84, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marechal Rondon nº 50, Alto São Pedro, pelo valor de R\$137.746,68 (VV R\$148.956,21). Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Continua no verso.									

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Marcelo Vieira Barbosa
Oficial Designado



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0102375-56

MATRÍCULA Nº 102.375

FLS. 01

VERSO

O Escrevente.

Selo digital 1202793210398910XUL7X4199.

Domingos de Paula Leite Neto

R-5 em 29 de julho de 2019. Protocolo nº 403.412 em 23/07/2019 (TCNO).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular de 16 de julho de 2019 o proprietário Renato de Oliveira, transmitiu em caráter fiduciário, nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia de uma dívida no valor de **R\$450.700,00**, o qual deverá ser pago por meio de **240 prestações mensais e sucessivas**, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização PRICE, com juros à taxa anual nominal de **9,3396%** e efetiva de **9,7500%**, reajustáveis na forma constante no título, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R\$4.708,05**, vencendo-se a primeira prestação em **08 de agosto de 2019**, crédito deferido para a construção de um prédio residencial no imóvel objeto desta matrícula, cujo prazo é de **18 meses**; tendo sido usado além do financiamento, recursos próprios no valor de **R\$90.037,64** e recursos da conta vinculada do FGTS do proprietário no valor de **R\$259.262,36**. Para efeito do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97 o imóvel é avaliado em **R\$1.342.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de **30 de dias**, contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793210403412AY8NTF19E.

Núbia Martins de Oliveira

Av-6 em 23 de julho de 2021. Protocolo nº 431.417 em 20/07/2021 (ENBA).

construção

Pelo requerimento de 20 de julho de 2021, certidão municipal de 13 de abril de 2021, número 2386 e auto de habite-se emitido em 16 de julho de 2021 através do processo eletrônico nº 100398/2021, procede-se a presente averbação para constar que no terreno foi construído um prédio do tipo residencial luxo, com **374,66m²** que recebeu o nº **101** da **Rua Maria de Lourdes Motta de Castro**, com lançamento predial em 13 de abril de 2021, regularizada perante o INSS, consoante certidão de aferição nº 60.026.90310/64-001, emitida em 16 de julho de 2021. Foi atribuído à construção o valor de **R\$920.011,35**, sendo de **R\$2.455,59** o seu valor por metro quadrado, de acordo com a tabela de custo unitário básico deste Estado, divulgada pelo SINDUSCON. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793310431417WH65I521O.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-7 em 17 de dezembro de 2024. Protocolo nº 486.979 em 13/12/2024 (GDP).

cancelamento da alienação fiduciária

Pelo instrumento particular de 08 de novembro de 2024, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº **5** nesta matrícula. A Escrevente.

Selo digital 12027933104869796O39TG24S.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-8 em 18 de dezembro de 2024. Protocolo nº 486.440 em 04/12/2024 (GDP).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 27 de novembro de 2024, do 22º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 5129, páginas 209/213, o proprietário transmitiu o imóvel a **ADRIANO PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG nº 32.629.357-7-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 333.390.628-70, convivente em união estável, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **CÁSSIA**

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0102375-56

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 102.375

FICHA 02

Taubaté 18 de dezembro de 2024

REGINA PLENAMENTE, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG nº 46.674.145-5-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 379.712.318-30, residente e domiciliada em Taubaté-SP, na Rua Álvaro Pereira nº 150, Chácara Cataguá, pelo valor de **RS2.900.000,00**.

Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. A Escrevente.

Selo digital.1202793210486440MT8Z5O24K.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-9 em 18 de dezembro de 2024. Protocolo nº 486.441 em 04/12/2024 (GDP).

alienação fiduciária

Pela escritura de 29 de novembro de 2024, do 22º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 5.130, folhas 203/217, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO SOFISA S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.889.128/0001-80, com sede em São Paulo-SP, na Alameda Santos nº 1.496, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas por HS SOLUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 30.277.663/0001-19, NIRE nº 35231016505, com sede em Taubaté-SP, na Rua Comandante Cursino de Moura nº 1.000, anexo 3, na Cédula de Crédito Bancário nº 97121 - Limite de Crédito Global, emitida em 27 de novembro de 2024, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **RS2.500.000,00**, com vencimento final em 27 de novembro de 2029, com taxa de juros, encargos incidentes e demais condições constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **RS3.280.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação se após 1 dia útil da data de vencimento não foi pago qualquer um dos valores das operações decorrentes do limite de crédito garantido. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido título. A Escrevente.

Selo digital.1202793210486441IBN1UT246.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

Av-10 em 04 de novembro de 2025. Protocolo nº 500.778 em 07/10/2025 (MHMG).

cadastro no CEP

Pelas informações colhidas através do Portal Correios, procede-se a presente averbação para constar que o logradouro para o qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no **CEP sob nº 12.051-872**. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10500778UZVH7S25A.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-11 em 04 de novembro de 2025. Protocolo nº 500.778 em 07/10/2025 (MHMG).

alienação fiduciária da propriedade superveniente

Pela escritura de 24 de setembro de 2025, livro 5214, páginas 253/269 e atos retificatórios de 03 de outubro de 2025 e 17 de outubro de 2025, livros 5219 e 5222, páginas 253/254 e 253/269, respectivamente, todos do 22º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, os devedores fiduciários Adriano Pereira dos Santos e Cássia Regina Plenamente transmitiram em caráter fiduciário, nos termos do artigo 22, §3º da Lei nº 9.514/97, a **propriedade fiduciária superveniente** do imóvel desta matrícula ao **BANCO SOFISA S/A**, já qualificado, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas por HS SOLUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA, já qualificada, na Cédula de Crédito Bancário nº 97498 - Limite de Crédito Global, emitida em 19 de setembro de 2025, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **RS3.200.000,00**, com vencimento final em 27 de novembro de 2029 e prazo de vigência de **1530 dias**, com taxa de juros e encargos incidentes constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **RS3.280.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de

Continua no verso digito continua no verso



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0102375-56

MATRÍCULA Nº 102.375

FICHA 02
VERSO

intimação se após 01 dia útil da data de vencimento, não foi pago qualquer um dos valores das operações do limite de crédito garantido, bem como não cumprida qualquer das demais obrigações assumidas. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. **O presente registro torna-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária constituída no R-9.** A Escrevente.

Selo digital.1202793210500778ZPREZN255.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

Av-12 em 03 de setembro de 2026. Protocolo nº 507.655 em 12/03/2026 (HMOSC).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em São Paulo-SP, aos 12 de março de 2026, instruído com as publicações da intimação editalícia feita aos devedores fiduciários Adriano Pereira dos Santos e Cassia Regina Plenamente, bem como à devedora Hs Soluções Industriais Ltda e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$3.280.000,00), realizado o procedimento disciplinado no § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, procede-se a **consolidação da propriedade** do imóvel em razão da alienação fiduciária registrada sob nº 9 nesta matrícula, em nome do requerente e credor fiduciário **BANCO SOFISA S/A**, já qualificado, ao qual cabe a obrigatoriedade de promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal, no prazo de 60 dias. **Caberá ao Banco Sofisa S/A, observado os graus de prioridade dos credores, proceder com a distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia ao credor da alienação fiduciária da propriedade superveniente registrada sob nº 11. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias.** O Escrevente.

Selo digital.1202793310507655BEW2ZD26J.

Vinicius Ferreira Capeleto

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, da Corregedoria Geral da Justiça e Itens 356 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Dou fé. Taubaté, 08 de setembro de 2026. 11:11 hs.

Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 739.029.

Cartório:R\$45,88 Estado:R\$13,04 Sec. Fazenda:R\$8,92 Sinoreg:R\$2,41 TJ:R\$3,15 MPR:R\$2,20 ISSQN:R\$2,41
Total:R\$78,01.