Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA **62.221** | FICHA **01**

Rio Claro, **17** de **agosto** de **2021.**

IMÓVEL: UM TERRENO constituído do LOTE Nº 01, da QUADRA "A", do loteamento denominado "RESIDENCIAL SÃO JOSÉ", situado no Distrito de Assistência neste Município e Comarca de Rio Claro-SP, com frente para a RUA 1, lado ímpar, entre a Avenida 6 Particular e a propriedade de Antonio Vitti e outros (Matrícula nº 22.247), distante 21,21 metros do alinhamento predial da Avenida 6 Particular, lado par, medindo 18,15 metros de frente para Rua 1; 22,00 metros da frente aos fundos do lado direito, visto da Rua 1, confrontando com o lote nº 02; 28,50 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com a propriedade de Antonio Vitti e outros (Matrícula nº 22.247), **encerrando a área de 199,66 metros quadrados.**

CONTRIBUINTE: 11.04.001.0020.001.

PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO SÃO JOSÉ – DISTRITO ASSISTÊNCIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida no Distrito de Assistência, neste Município e Comarca de Rio Claro-SP, na Avenida Manoel Edílson Teixeira, s/nº, CEP 13509-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.901.285/0001-74.

REGISTRO ANTERIOR: R.19/5.125, feito em data de 27 de fevereiro de 2018 (aquisição do terreno), **e o loteamento registrado sob o nº 21/5.125,** nesta data.

A escrevente autorizada, Patrícia Costa da Silva

Patrícia Costa da Silva.

A Oficial Substituta,

Maria Emília Zerbo Martinez.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

MATRÍCULA **62.221** FICHA **01** VERSO

obra expedido pela Municipalidade de Rio Claro; **c)** *é vedada a construção de edificações menores de 60,00 (sessenta) metros quadrados;* **d)** *quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário que der causa;* **e)** *fica terminantemente proibido o desmembramento de lotes, mesmo que a legislação assim o permita;* **f)** *enquanto não edificar, os promitentes compradores deverão providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada ano;* **g)** *não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados;* **h)** *não será permitida a ocupação de lotes vizinhos para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar;* **i)** *não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem nos lotes, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; e,* **j)** *o sistema de lazer e as áreas institucionais, não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais".*---------

Averbado por, Patrícia Costa da Silva

Patrícia Costa da Silva - escrevente autorizada.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 62.221 | FICHA 02

1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

Rio Claro, 18 de abril de 2022.

FURLAN & FURLAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua 11, nº 2475, Centro, nesta cidade de Rio Claro-SP, CEP: 13500-240, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.261.940/0001-98, **pelo preço de R$95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**, pagos da seguinte forma: a) R$281,97 (duzentos e oitenta e um reais e noventa e sete centavos), com recursos próprios da compradora/devedora fiduciante, pagos anteriormente, em moeda corrente do país; e, b) R$94.718,03 (noventa e quatro mil, setecentos e dezoito reais e três centavos), pagos através de: Transferência Eletrônica Disponível - TED, que será feito pela administradora/credora fiduciária, na conta: corrente, Banco Santander, nº 033, Agência 3426, Conta nº 13.003724-1, de titularidade da vendedora Loteamento São José Distrito Assistência Ltda.. (Título prenotado sob o nº 181.695, em 05 de abril de 2022).----------

Registrado por, Patrícia Costa da Silva

Patrícia Costa da Silva - escrevente autorizada.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

MATRÍCULA 62.221 | FICHA 02 VERSO

confessa e reconhece, por si e seus sucessores, devedora da Administradora/Credora Fiduciária, do valor total de R$81.504,46 (oitenta e um mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e seis centavos), do saldo devedor retro mencionado. Para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel importa em R$99.600,00 (noventa e nove mil e seiscentos reais), reservando-se a administradora/credora fiduciária, o direito de pedir nova avaliação. Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora/fiduciante possuidora direta e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Constam do título demais cláusulas e condições que deste ficam fazendo parte integrante. ***Ao ato compareceram como devedores solidários: ADEMIR FURLAN CAMPOS***, brasileiro, empresário, nascido em 16 de julho de 1952, filho de Augusto Campos e de Juraci Furlan Campos, RG nº 5.780.724-3-SSP-SP, CPF/MF nº 823.425.718-87, e sua mulher ***ANTONIA FURLAN CAMPOS***, brasileira, empresária, nascida em 05 de abril de 1950, filha de Florindo Furlan e de Pasqua Magrini Furlan, RG nº 6.307.946-X-SSP-SP, CPF/MF nº 095.963.318-92, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 2, nº 160, Residencial Florença, nesta cidade, CEP: 13.506-271. (Título prenotado sob o nº 181.695, em 05 de abril de 2022).----------

Registrado por, Patricia Costa da Silva

Patrícia Costa da Silva - escrevente autorizada.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA 62.221 | FICHA 03

Rio Claro, 13 de março de 2023

AV.6/62.221. Em 13 de março de 2023.

RESTRIÇÕES / RETIFICAÇÃO

Em razão da substituição do contrato padrão, conforme noticia a ***AV.29/5.125***, feita em data de 13 de fevereiro de 2023 ao pé da matrícula onde registrado o loteamento denominado "RESIDENCIAL SÃO JOSÉ" (matrícula nº 5.125), a loteadora impôs, em decorrência do "novo modelo do contrato padrão" ali mencionado, ***as novas restrições convencionais, a saber: Cláusula 13ª*** - *"as construções que os promitentes compradores ou titulares de direitos a qualquer título, do lote de terreno integrante do loteamento Residencial São José, além de obedecerem às determinações legais do Município de Rio Claro, bem como outros dispositivos Estaduais ou Federais, ficarão adstritos à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanísticas convencionadas, as quais deverão constar, obrigatoriamente das escrituras públicas de alienação dos lotes;* ***13.1)*** *as construções respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos pelos órgãos públicos competentes e obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Municipalidade de Rio Claro;* ***13.2) é vedada a construção de edificações menores de 32,00 (trinta e dois) metros quadrados****;* ***13.3)*** *quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário que der causa;* ***13.4) fica terminantemente proibido o desmembramento de lotes, mesmo que a legislação assim o permita****;* ***13.5)*** *enquanto não edificar, os promitentes compradores deverão providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada ano;* ***13.6) não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados****;* ***13.7)*** *não será permitida a ocupação de lotes vizinhos para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar;* ***13.8)*** *não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem nos lotes, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; e,* ***13.9)*** *o sistema de lazer e as áreas institucionais, não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais".*----------

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

MATRÍCULA 62.221 | FICHA 03 VERSO

AV.7/62.221. Em 08 de dezembro de 2025.

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E TIPO SOCIETÁRIO

Atendendo requerimento datado de 27 de novembro de 2025, cujo documento foi disponibilizado eletronicamente pela ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, através do site www.oficioeletronico.com.br, sob protocolo AC013977224, e cuja remessa, datada de 27 de novembro de 2025, foi assinada e certificada digitalmente conforme Hash Chave, ali mencionado, instruído com a 81ª alteração de contrato social, datado de 16 de abril de 2025, juntamente com o Estatuto Social, devidamente registrados na JUCESP em data de 03 de outubro de 2025, procedo à presente averbação para constar a ***alteração da denominação social da credora fiduciária (R.4 e AV.5), EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.,*** para **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/A.**, com sede na Alameda Europa, 150, bairro Tamboré, Santana de Parnaíba-SP, CEP 06543-325, inscrita no CNPJ sob o nº 58.113.812-0001-23, NIRE Matriz 35300676891. (Título prenotado sob o nº 210.068, em 16 de setembro de 2025).----------

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0062221-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA **62.221** | FICHA **04**

Rio Claro, **26** de **maio** de **2026.**

parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de1997. *Valor para efeitos de cobrança das custas/emolumentos: R$124.500,00* (Título prenotado sob o nº 215.265, em 04 de maio de 2026). ----------

Averbado por,

Patrícia Costa da Silva – escrevente autorizada.

-.-.-.

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Matrícula.62221 - PROTOCOLO: 215265

Geraldo Felício, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei etc.
CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICA** mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data, sendo que, com referência às alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, estão ali, se existentes, integralmente noticiadas. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 26 de maio de 2026.

Eu, Geraldo Felício, Oficial, conferi e assinei digitalmente a presente certidão.

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital: 1115593C3FA000342301XV26E

O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GFBBP-ZGJ28-WRVAK-YNQR3

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar