Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
224.156	1

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Em 29 de outubro de 2020.

IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 12, da quadra "B15", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL VILLAGIO", situado no Bairro do Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua 10, para a qual mede 7,00 metros; do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, mede 21,50 metros, confrontando com o lote nº 11; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 21,50 metros, confrontando com o lote nº 13; e, nos fundos, onde mede 7,00 metros, confrontando com parte dos lotes nºs 45 e 46, encerrando a área de 150,50 metros quadrados.

CADASTRO: 36.24.40.0107.01.000.

PROPRIETÁRIA: JJ SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Estrada José Celeste, nº 361, sala 13, Bairro dos Morros, inscrita no CNPJ sob nº 12.585.570/0001-70 e na JUCESP sob o NIRE 35224690361.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/160.341, de 02/09/2015 - (Loteamento).

(Protocolo nº 524.289 de 16/10/2020).

Selo digital [111468311AF000421766MO20R]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio).

R. 1, em 29 de outubro de 2020.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 21 de setembro de 2020, livro 2.201, página 027, JJ SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a GABRIEL JOSÉ SANCHES CARVALHO, RG nº 40.245.898-9-SP, CPF nº 321.813.328-94, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MÁRCIA MENDES PORTELA CARVALHO, RG nº 28.831.758-0-SP, CPF nº 221.512.458-02, brasileira, psicóloga, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Perez Hernandez, nº 500, casa 56, Parque Campolim, pelo valor de R$83.000,00. Valor Venal R$66.245,35. Guia de ITBI - DAM nº 1501910/20-28. (Protocolo nº 524.289 de 16/10/2020).

Selo digital [111468321VG000421767UW20R]

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

Av. 2, em 29 de outubro de 2020.

Pelo requerimento datado de 21 de setembro de 2020, averba-se que no terreno foi construído o prédio que recebeu o número 100, da Rua 10, com a área construída de 86,95 metros quadrados, conforme faz prova o Habite-se nº 521/2020, expedido em

(CONTINUA NO VERSO)

Certifico e dou fé que este documento é cópia reprodução fiel do documento original, gerado em PDF, sob o código 1111683113AF000421766MO20R, disponível em https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSQUM-YGW6A-B93JA-G37R9.pdf
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSQUM-YGW6A-B93JA-G37R9
Se o imóvel for de Voluntário, 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

Protocolo: 653311 - Livro: 224156 - Pág.: 1 de 5

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 224.156 | FICHA 1 VERSO

12 de agosto de 2020, pela Secretaria de Planejamento e Projetos do Município de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob o nº 001522020-88888176, emitida em 27 de agosto de 2020, e confirmada sua autenticidade em 26 de outubro de 2020, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R$227.000,00. (Protocolo nº 524.291 de 16/10/2020).
Selo digital [111468331DS000421772VE20N]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio).

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

R. 3, em 05 de fevereiro de 2021.
Pelo Instrumento Particular, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, assinado em 28 de novembro de 2020, GABRIEL JOSÉ SANCHES CARVALHO e sua mulher MÁRCIA MENDES PORTELA CARVALHO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a CRISTIAN MARCUS TOLEDO DE CAMPOS, RG nº 20.694.502-SP, CPF nº 202.434.978-14, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar administrativo, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Braz Cubas, nº 180, Jardim Santa Rosália, pelo preço de R$370.000,00. Valor Venal R$158.497,53. Guia de ITBI nº 02506142002. (Protocolo nº 530.857 de 25/01/2021).
Selo digital [111468321JQ000463877FK21T]

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

R. 4, em 05 de fevereiro de 2021.
Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, o citado adquirente, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 58.113.812/0001-23, e na JUCESP sob o NIRE 35219121353, com sede na cidade de Santana do Parnaíba-SP, na Alameda Europa, nº 150, Tamboré, em garantia da dívida oriunda da Cota nº 0504 do Grupo 000749, no valor total de R$261.416,16, o qual deverá ser pago no prazo de 119 meses, com vencimento da próxima parcela em 04/12/2020, não havendo incidência de taxa de juros, com condições do reajuste/recálculo dos encargos e demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de

(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSQUM-YGW6A-B93JA-G37R9

Protocolo: 653311 - Livro: 224156 - Pág.: 2 de 5

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

Valide aqui
este documento

venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R$287.000,00. (Protocolo nº 530.857 de 25/01/2021).
Selo digital [111468321DI000463878YW215]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Av. 5, em 05 de fevereiro de 2021.
Nos termos do artigo 5º, § 5º, da Lei nº 11.795/2008, os bens e direitos adquiridos pela administradora do grupo de consórcio, em nome deste, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, de modo que não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da administradora, não compõem o elenco de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação extra ou judicial, e não podem ser dados em garantia de seus débitos. (Protocolo nº 530.857 de 25/01/2021).
Selo digital [111468331CU000463879KI21X]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

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

Av.6, em 29 de julho de 2025.
Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante CRISTIAN MARCUS TOLEDO DE CAMPOS, 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$287.000,00. Guia de ITBI nº 15950762529. (Protocolo nº 641.080 de 16/05/2025).
Selo digital [111468331NE001726248IJ25Z]

O Escrevente Autorizado, (Lucas São Leandro). SP

Av.7, em 06 de novembro de 2025.
Fica extinta a dívida a que se refere o R.4 desta matrícula, uma vez que tanto no primeiro como no segundo leilão não foram alcançados os lances de que tratam os parágrafos dos artigos 27/26-A da Lei 9.514/97. Como decorrência, o imóvel objeto

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSQUM-YGW6A-B93JA-G37R9
Se o imóvel foi de voluntário, 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
Protocolo: 653311 - Livro: 224156 - Pág.: 3 de 5
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
224.156	2 VERSO

desta matrícula voltou ao regime normal da propriedade, no domínio pleno da credora fiduciária. Esta averbação é feita a requerimento da credora fiduciária, instruído com cópias das publicações dos leilões e dos autos negativos, estes assinados por leiloeiro oficial, que ficam arquivados digitalmente neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 653.311 de 09/10/2025).
Selo digital [111468331GF001777849BH250]

O Escrevente Autorizado, (Lucas São Leandro). SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSQUM-YGW6A-B93JA-G37R9

Protocolo: 653311 - Livro: 224156 - Pág.: 4 de 5

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

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº653311, que o imóvel matriculado sob o nº224156, 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.

1114683C3OW001777850LY25Q

Sorocaba : 6 de novembro de 2025

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSQUM-YGW6A-B93JA-G37R9

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