



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 119735.2.0146725-71

**Serviço Registral de Imóveis e Anexos
da Comarca de Iguape**

Clóvis José Teixeira Cardoso
Escrivão Interino

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

146.725

FOLHA

01

Matrícula nº 146.725 , realizada aos 24 de outubro de 1.994, do imóvel seguinte: Lote de terreno sob nº 54 (cinquenta e quatro) da quadra /- "B-M" (bê, eme), do loteamento denominado "BALNEARIO MEU RECANTO", situado no Município de Ilha Comprida, nesta Comarca de Iguape, que assim se descreve: medindo 10,00 m. de frente, igual medida nos fundos por 25,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de /- 250,00 m2., fazendo frente para a Alameda Beethoven; Confrontando do lado direito de quem da referida Alameda olha o imóvel, com o lote nº 55; do lado esquerdo com o lote nº 53 e nos fundos com o lote nº 10; Todos os lotes confrontantes são da mesma quadra. Contribuinte nº- 28.444.054. PROPRIETARIO: JOSE SEVERINO SALGUEIRO GOMES, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG. nº 1.433.377, CPF. nº 006.122.938/49, residente e domiciliado na Capital, à Rua Pensilvânia, 354, aptº 122. TITULO AQUISITIVO: R.2 da matrícula nº 76.627. Eu *J. Amap*, Escrevente Autº. Eu *J. Amap*, Escrivão Interino.

AV.1 - Conforme Contrato Particular passado em Cotia-SP., aos 12 de /- abril de 1.985, averbado no livro 8-E, sob nº 105, fls. 49, em' 04 de julho de 1.985, o proprietário acima qualificado propõe vender à RONALDO LAZARONI, comerciante, casado, RG. nº 4.949.025, CIC. nº 289 692.278/49, domiciliado a Rua Dr. João Alves de Lima, 240 - Bras, o imóvel pelo valor de Cr\$ 6.030.000. Dou fé. Iguape, 24 de outubro de 1.994. Eu *J. Amap*, Escrevente Autº. Eu *J. Amap*, Escrivão Interino.

AV.2 - Pela Escritura Pública referida no R.3, consta que RONALDO LAZA RONI é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com MADELEINE FERNEZLIAN LAZARONI, desde 28 de maio de 1.977, conforme prova Certidão extraída do termo de Casamento nº 2.208, Livro B - 08, - fls. 173, expedida pelo Cartório do Registro Civil, 8º Subdistrito - Santana, Comarca da Capital, São Paulo. Dou fé. Iguape, 24 de outubro de 1.994. Eu *J. Amap*, Escrevente Autº. Eu *J. Amap*, Es- crivão Interino.

R.3 - Pela Escritura Pública lavrada em 31 de agosto de 1.994, no 1º Cartório de Notas desta Comarca, livro 417, fls. 283/284, o ESPOLIO DED JOSE SEVERINO SALGUEIRO GOMES, neste ato representado por sua inventa- riante a Srª. ELZA GONÇALVES, brasileira, solteira, maior, professora, RG. nº 3.549.797/SSP/SP., CPF/MF. nº 228.351.728/15, residente e domi- ciliada à Rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, 691, aptº 13 - Jd. Aeropor

(continua no verso)

Pag.: 001/004
Certidão na última página

MATRÍCULA

146.725

FOLHA

01
VERSO

to, na cidade de São Paulo, conforme Alvará Judicial expedido pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e das Sucessões de São Paulo - SP., Dr. José Odorico de Oliveira Passos, aos 13/09/1.993, vendeu à **RONALDO LAZARONI**, brasileiro, comerciante, RG. nº 4.949.026/SSP/SP., e CPF/MF. nº 289.692.278/49, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **MADELEINE FERNEZLIAN LAZARONI**, libanesa, portadora do RNE. nº W-562.059-0-SE/DPM/AF/SP., e do CPF/MF. nº 670.691.508/49, residente e domiciliado à Rua João Dias da Silva, - 52 - Bairro Imirim, na cidade de São Paulo, Capital, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 0,01, com o que fica cumprido e cancelado o compromisso constante do AV.1. Valor venal R\$ 572,29 atualizado pela UFESP. Dou fé. Iguape, 24 de outubro de 1.994. Protocolo nº 117.438. Eu João Amaro, Escrevente Auto. Eu [assinatura]

AV.4. Pedido de Manutenção Expedido em 27/08/1.998, pela M. Mª. Juíza de Direito da 2ª (Segunda) Vara desta Comarca, Dra. GINA MARIA CUPINI, extraído dos Autos do Pedido de Averbação - Proc. nº 028/98, requerido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, procede-se a presente, de conformidade com os Decretos Estaduais nºs. 26.881/87 e 30.817/89, que criaram a (APA) Área de Proteção Ambiental de Ilha Comprida - SP, para constar que o imóvel matriculado encontra-se inserido em área de proteção ambiental, ressaltando-se que esta averbação ora praticada não afeta, por si só, o direito de propriedade, servindo para dar publicidade de limitação administrativa imposta aos imóveis nela localizados, competindo ao órgão ambiental estadual proceder ao licenciamento de empreendimentos ou atividades neste imóvel, conforme prescreve o artigo 5º, inciso I, da resolução CONAMA nº 237/77. Dou fé. Iguape, 27 de junho de 2.013. O Escrevente Autorizado, [assinatura] Felipe Gonçalves da Silva Fernandes).

AV.5. LOGRADOURO.

Por atuação de ofício, procede-se a presente averbação para constar que nos termos do artigo 1º da Lei Municipal nº 198, de 08/10/1997, a Alameda Beethoven passou a denominar-se Rua Beethoven. Eu, [assinatura] (Amanda Prado Pereira), auxiliar de escrevente, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. Eu, [assinatura] (Luciana Alves de Matos Martins), A Oficial Designada, dou fé. Protocolo 62.365, de 27/12/2019.

AV.6. INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Em 30/12/2019.

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a inscrição municipal 023.038.054.6. Eu, [assinatura] (Amanda Prado Pereira), auxiliar de escrevente, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. Eu, [assinatura] (Luciana Alves de Matos Martins), A Oficial Designada, dou fé. Protocolo 62.365, de 27/12/2019.

R.7. VENDA E COMPRA. Em 30/12/2019.

Por escritura pública de venda e compra lavrada pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Registro/SP, às páginas 335/339 do livro 29, em 19/10/2016, **RONALDO LAZARONI** e sua esposa **MADELEINE FERNEZLIAN LAZARONI**, domiciliados na Rua Silos, 02, Água Fria, São Paulo/SP, já qualificados, neste ato representados por seu procurador **ALCEU FOGAÇA DE OLIVEIRA**, CPF 131.749.598-53, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a **WILSON MASSASHI HIDAKA**, brasileiro, electricista de automóveis, RG 25017272-SSP/SP, CPF 272.057.938-66, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCIANA HIDAKA**, brasileira, auxiliar administrativa, RG 26.513.549-7-SSP/SP, CPF 130.706.408-69, domiciliados na Avenida Ulisses Guimarães, 680, Bairro Marusca, Ilha Comprida/SP, pelo preço de R\$ 40.000,00. Valor venal/2019: R\$ 11.404,78. Eu, [assinatura] (Amanda Prado Pereira), auxiliar de escrevente, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. Eu, [assinatura] (Luciana Alves de Matos Martins), A Oficial Designada, dou fé. Protocolo 62.365, de 27/12/2019.

Continua na Ficha nº 2

Pag.: 002/004

Certidão na última página



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

146.725

FOLHA

2

CNM: 119735.2.0146725-71

Oficial de Registro de Imóveis de Iguape - SI

Luciana Alves de Matos Martins

Oficiala Designada

R.8. VENDA E COMPRA. Em 09/03/2020.

Por instrumento particular de venda e compra, consórcio imobiliário, confissão de dívida, constituição de alienação fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças, (GRUPO nº 7018, COTA nº 748), firmado em Santana de Parnaíba/SP, em 02/02/2020, WILSON MASSASHI HIDAKA e sua esposa LUCIANA HIDAKA, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a **LEONEL REBOUÇAS FILHO**, brasileiro, professor, RG 14441012-SSP/SP, CPF 021.259.148-75, e sua esposa **LUCIANA BARDUCCO REBOUÇAS**, brasileira, do lar, RG 28.983.194-5-SSP/SP, CPF 260.233.738-28, domiciliados na Rua João Batista Xavier, 96, Rocio, Iguape/SP, pelo preço de R\$ 45.000,00, sendo que desse valor R\$ 2.000,00 são recursos próprios dos compradores, e R\$ 43.000,00 provenientes de financiamento concedido pela credora fiduciária. Eu, Amanda Prado Pereira (Amanda Prado Pereira), auxiliar de escrevente, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. A Oficiala Designada, Luciana Alves de Matos Martins, dou fé. Protocolo 62.666, de 21/02/2020.

R.9. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em 09/03/2020.

Por instrumento particular referido no R.8 acima, **LEONEL REBOUÇAS FILHO** e sua esposa **LUVIANA BARDUCCO REBOUÇAS**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel, em garantia, nos termos dos artigos 23 e 38 da Lei nº 9.514/97, e do artigo 45 da Lei 11.795/08, seguidos das alterações da Lei nº 13.465/17, a **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA**, CNPJ 58.113.812/0001-23, com seu ato constitutivo registrado pelo 4º Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob nº 155121, em 04/11/1987, e registrado pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 35219121353, em 12/05/2004, com sua consolidação formalizada através do 68º alteração contratual, datada de 13/06/2019, registrada na JUCESP sob nº 468.607/19-5, em 30/08/2019, com sede na Alameda Europa, 150, Tamboré, Santana de Parnaíba/SP, neste ato representada por seu procuradora **KARINA BUSEMBAI DENADAJ**, CPF 311.696.568-46, conforme a procuração lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Barueri/SP, as páginas 181, do livro 1010, em 12/03/2019, pelo valor de R\$ 186.021,67, correspondente ao débito devedor, pagável pelo prazo de amortização remanescente de 133 prestações mensais e sucessivas, com encargo inicial no valor de R\$ 1.398,60, a ser paga 26/02/2020, reajustáveis conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INCC, e nas demais condições estabelecidas no título. Valor do crédito na data da contemplação: R\$ 186.021,67. Valor de avaliação da garantia fiduciária: R\$ 43.000,00. Eu, Amanda Prado Pereira (Amanda Prado Pereira), auxiliar de escrevente, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. A Oficiala Designada, Luciana Alves de Matos Martins, dou fé. Protocolo 62.666, de 21/02/2020.

AV.10. RETIFICAÇÃO. Em 17/04/2020.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para constar que o instrumento particular mencionado no R.8 acima foi lavrado em 02/02/2020, e não como constou. A Oficiala Designada, Luciana Alves de Matos Martins, dou fé.

AV.11 . CONSOLIDAÇÃO. Em 09/09/2026

Por requerimento do credor fiduciário datado de 12/08/2026, por força do registro da propriedade fiduciária referida no R.9 acima, em face do inadimplemento do devedor fiduciário **LEONEL REBOUÇAS FILHO** e **LUCIANA BARDUCCO REBOUÇAS**, já qualificados, que deixou

Continua no Verso

Pag.: 003/004

Certidão na última página

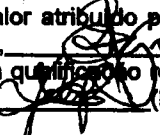
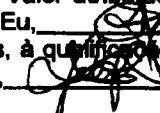
Matrícula

146.725

Folha

2

verso

transcorrer o prazo legal e não realizou a purgação, tendo sido realizadas tentativas de intimação pessoal restadas infrutíferas, bem como promovida a intimação por edital, sem manifestação do devedor, procede-se a CONSOLIDAÇÃO da propriedade fiduciária na pessoa do credor fiduciário EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA, já qualificado, com fundamento no § 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97. Valor atribuído para fins fiscais: R\$ 43.000,00. Selo Digital: 11973533100AV11M14672526D. Eu,  Felipe Pontes Gonzales Saraiva, escrevente autorizado, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. A Oficiala Substituta,  (Luciana Alves de Matos Martins), dou fé. Protocolo 80.582, de 01/06/2026.

CERTIFICA, finalmente, que a presente foi extraída por meio reprográfico, conforme faculta o parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula do imóvel, e refletindo a situação jurídica com respeito às alienações, ônus reais, prenotações e citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data. Serve, ainda, a presente como certidão vintenária no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de vinte (20) anos. O referido é verdade e dá fé.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE IGUAPE - SP.

Rodrigo Camivassi Murakami
Oficial Titular

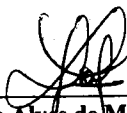
Luciana Alves de Matos Martins
Oficiala Substituta

Luana Messias de Souza
Felipe Pontes Gonzales Saraiva
Escreventes Autorizados



CERTIDÃO RELATIVA AO
PEDIDO Nº 80.582R

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
11973533146725C154724260


Luciana Alves de Matos Martins
Oficiala Substituta

Ao Oficial.: R\$ 45,88
Ao Estado.: R\$ 13,04
Ao SEFAZ.: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao FEDMP.: R\$ 2,2
Ao ISS.: R\$ 1,42
Total.: R\$ 77,02
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:47:23 horas do dia 09/09/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



14672509092026

Pag.: 004/004