



Valide aqui
este documento



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

1202793C30504393BLRM4W26L

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: 1202793C30504393BLRM4W26L

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	133.643	FICHA 01	Taubaté	22	de	abril	de	2015
	LOTE DE TERRENO nº 19 da quadra 21, do imóvel denominado "RESIDENCIAL FAZENDA CASA GRANDE", situado no bairro do Itapecerica, nesta cidade, com frente para a Rua 26 onde mede 12,00m; com 13,34m nos fundos onde confronta com o lote 17; por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 18 e pelo lado esquerdo com o lote 20, encerrando uma área de 315,95m². PROPRIETÁRIA: RESERVA CASA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.976.394/0001-10, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina. REGISTRO ANTERIOR: R.7/M-126.241, feito nesta data neste Registro Imobiliário. A Oficial Av-1 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 350.874 em 19/03/2015 (SSLO). condições urbanísticas Consta do contrato padrão e respectivo regulamento arquivados neste Registro Imobiliário, dentre outras, as seguintes restrições: item 3 - Unificação e desmembramento de lotes - É possível a unificação ou recomposição de lotes contíguos de modo a formar um ou mais lotes. Todas as normas técnicas do Regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes, cuja regularização perante a municipalidade e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis deverá ser de responsabilidade dos proprietários dos lotes. Estes deverão atender as seguintes restrições específicas: a) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita, a não ser a partir dos lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes, respeitado o seguinte disposto: frente mínima do lote de 11,00m e área mínima do lote 275,00m²; b) na unificação de lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; c) na unificação de lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo 11,00m, nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, construção monobloco, sendo vedada a construção de edícula, devendo ser respeitado o recuo da frente de 4,00m para as duas frentes; d) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes; item 5 - Restrições quanto ao uso do imóvel - a) não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, que se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; b) Não serão permitidos nos lotes construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de comércio, serviços, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos de moradia, com exceção dos lotes de uso comum da Associação, equipamentos públicos e lotes de uso misto: quadras 26, 29 e 30 (portaria social), quadras 01, 02, 03, 27 (lotes externos de uso misto) e quadra 28 (área de lazer), assim como as Áreas Institucionais; item 13 - Restrições específicas às edificações - c) Área mínima de construção - A área da construção principal não poderá ser inferior a 120,00m²; d) número máximo de pavimentos - nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Terrenos em declive poderão prever pavimento semi-enterrado desde que respeitados os recuos e adequados à topografia do lote. Taubaté-SP, Os Escreventes. Maria Celina Padovani Daniel Moura vide verso								



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133643-51

MATRÍCULA Nº 133.643

FICHA 01
VERSO

Av-2 em 13 de fevereiro de 2019. Protocolo nº 397.628 em 24/01/2019 (KAA).

retificação

Nos termos do permitido pelo artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73, e à vista da planta e memorial descritivo do loteamento RESIDENCIAL FAZENDA CASA GRANDE, arquivados no respectivo processo, procede-se a presente averbação para constar que no imóvel desta matrícula está estabelecida uma área "*non aedificandi*" à esquerda de quem da rua o olha, medindo 2,00m de frente para a Rua 26, por 25,00m em ambos os lados e 2,00m nos fundos, encerrando uma área de **50,00m²**. Taubaté-SP. A Oficial.

Selo digital.1202793E10397628FN076E19Z.

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-3 em 09 de novembro de 2021. Protocolo nº 436.263 em 28/10/2021 (VOC).

denominação de logradouro e cadastro municipal

Pelo escritura adiante mencionada, lei municipal nº 5592 de 06 de outubro de 2020, arquivada nesta Serventia, e certidão municipal de 28 de outubro de 2021, nº 173663, procede-se a presente averbação para constar que a Rua 26 atualmente denomina-se **RUA JOÃO CARLOS MARINHO** e que o imóvel encontra-se cadastrado no **BC sob nº 2.9.074.019.001**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.120279331043626382741121Z.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

R-4 em 09 de novembro de 2021. Protocolo nº 436.263 em 28/10/2021 (VOC).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 31 de agosto de 2021, acompanhado do termo de quitação do preço como previsto no artigo 26, § 6º, da Lei Federal nº 6766/79, a proprietária transmitiu o imóvel a **ALEXSANDRO DUARTE REIS**, brasileiro, gerente, portador do RG nº 27.568.088-5-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 263.082.728-33 e sua esposa **ADRIANA ALVES REIS**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 32.664.535-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME nº 183.840.428-70, casados pelo regime da comunhão total de bens na vigência da lei 6.515/77, por sentença proferida em 31 de outubro de 2012, pelo Juízo da Vara de Família e Sucessões desta comarca, transitada em julgado em 21 de novembro de 2012, processo nº 659/12, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Rubens de Jesus Felgueiras nº 50, Jardim de Alah, pelo valor de **R\$187.401,60** (valor utilizado como base de cálculo do ITBI: R\$191.319,34). **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793210436263NGIG4521J.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

Av-5 em 08 de julho de 2024. Protocolo nº 478.878 em 03/07/2024 (QNES).

construção

Pelo requerimento de 03 de julho de 2024, certidão municipal nº 512 de 30 de janeiro de 2024 e auto de habite-se emitido em 08 de fevereiro de 2024 através dos processos LU nº 94/2024, procede-se a presente averbação para constar que no terreno foi construído um prédio do tipo residencial luxo, com **165,63m²** que recebeu o nº **247 da Rua João Carlos Marinho**, com lançamento predial em 30 de janeiro de 2024, regularizada perante o INSS, consoante certidão negativa de débito emitida em 01 de julho de 2024, aferição nº 90.019.70247/61-001. Foi atribuído à construção o valor de R\$653.390,00, sendo de R\$2.892,13 o seu valor por metro quadrado, de acordo com a tabela de custo unitário básico deste Estado, divulgada pelo SINDUSCON. A Escrevente.

Selo digital.12027933104788786YOKRI241.

Núbia Martins de Oliveira

vide ficha 02



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133643-51

MATRÍCULA Nº 133.643

FICHA 02

Taubaté 23 de junho de 2025

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

R-6 em 23 de junho de 2025. Protocolo nº 494.167 em 28/05/2025 (GDP).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 15 de maio de 2025, com força de escritura pública nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, os proprietários transmitiram o imóvel a **MARX SANGIRARDI JANUÁRIO NERIS DOS SANTOS**, brasileiro, especialista técnico, portador do RG nº 23710645-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 279.752.498-58, e sua esposa **AMANDA ZARZUR BEVILACQUA MARCONDES**, brasileira, pedagoga, portadora do RG nº 33782529-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 284.716.618-10, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Taubaté-SP, na Rua Barão da Pedra Negra nº 365, apartamento 43, centro, pelo valor de **R\$870.000,00**, sendo R\$251.655,04 com recursos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes por interveniência da liberadora **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ sob nº 53.146.221/0001-39, NIRE nº 35.300.096.941, com sede em Santos/SP, na Rua João Pessoa nº 63, e o restante mediante financiamento. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. O Escrevente.

Selo digital.1202793210494167AM47H125M.

Henrique Sperduti Rezende

R-7 em 23 de junho de 2025. Protocolo nº 494.167 em 28/05/2025 (GDP).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular anteriormente mencionado, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos das Leis nºs 9.514/97 e 11.795/08, o imóvel desta matrícula à **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 58.113.812/0001-23, NIRE nº 35219121353, com sede em Santana do Parnaíba-SP, na Alameda Europa nº 150, Tamboré, para garantia de uma dívida no valor **R\$722.254,17**, decorrente dos seguintes contratos de adesão: **consórcio grupo nº 007067**, da **cota 0494**, no com saldo devedor no valor de R\$180.954,52, pagáveis em 143 parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R\$1.264,61**, vencendo-se a próxima em 12 de junho de 2025; **consórcio grupo nº 007081**, da **cota 0287**, com saldo devedor no valor de R\$112.135,49, pagáveis em 157 parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R\$714,26**, vencendo-se a próxima em 12 de junho de 2025; **consórcio grupo nº 007089**, da **cota 0496**, com saldo devedor no valor de R\$122.377,12, pagáveis em 219 parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R\$558,65**, vencendo-se a próxima em 12 de junho de 2025; **consórcio grupo nº 007252**, da **cota 1323**, com saldo devedor no valor de R\$148.492,90, pagáveis em 227 parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R\$654,33**, vencendo-se a próxima em 20 de junho de 2025, e o **consórcio grupo nº 007253**, da **cota 3455**, com saldo devedor no valor de R\$158.294,14, pagáveis em 226 parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R\$700,47**, vencendo-se a próxima em 12 de junho de 2025. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$837.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 30 dias, contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10494167R0R9M225S.

Henrique Sperduti Rezende

Av-8 em 23 de junho de 2025. Protocolo nº 494.167 em 28/05/2025 (GDP).

afetação

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme artigo 5º, §5º da Lei 11.795, de 08 de outubro de 2008, os direitos adquiridos pela credora fiduciária nesta matrícula, **ficam submetidos ao regime da afetação** observadas as seguintes restrições: **a)** não se comunicam com seu patrimônio; **b)** não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da administradora; **c)** não compõem o elenco de seus bens e direitos, para efeito de liquidação

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133643-51

MATRÍCULA Nº 133.643

FICHA 02

VERSO

judicial ou extrajudicial e d) não podem ser dados em garantia de seus débitos. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10494167U3HYIU25X.

Henrique Sperduti Rezende

Av-9 em 09 de janeiro de 2026. Protocolo nº 504.406 em 22/12/2025 (LFR).

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 **12.095-253**. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10504406ZGGTM826Z.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-10 em 09 de janeiro de 2026. Protocolo nº 504.406 em 22/12/2025 (LFR).

alteração do tipo societário

Pelo requerimento de 22 de dezembro de 2025 e à vista da 81ª Alteração de Contrato Social realizada em 16 de abril de 2025, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 347.986/25-0, em 03 de outubro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que a credora fiduciária EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA foi transformada em sociedade por ações sob a denominação de **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/A**. A Escrevente.

Selo digital.1202793310504406ZSWMHL268.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-11 em 08 de junho de 2026. Protocolo nº 504.393 em 22/12/2025 (ICV).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Brasília, aos 22 de dezembro de 2025, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Marx Sangirardi Januário Neris dos Santos e sua esposa Amanda Zarzur Bevilacqua Marcondes, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$1.046.000,00), realizado o procedimento disciplinado no § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, procede-se a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome da requerente e credora fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/A**, já qualificada, à qual cabe a obrigatoriedade de promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal, no prazo de 60 dias. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. O Escrevente.

Selo digital.1202793310504393BZRTTI262.

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, 10 de junho de 2026. 10:01 hs

Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 730.430.

Cartório:R\$44,20 Estado:R\$12,56 Sec. Fazenda:R\$8,60; Sinoreg:R\$2,33 TJ:R\$3,03; MP:R\$2,12; ISSQN:R\$2,33; Total:R\$75,17.