



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0101811-91

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

MATRICULA

101.811

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Área "1", assim descrita e caracterizada: a descrição tem início em um ponto localizado no canto direito do imóvel de quem olha da Avenida Coronel Nogueira Padilha; daí segue em reta 162,94 metros, com rumo SE 47° 41' 50" NW, confrontando com a referida avenida; deflete à direita e segue em reta 98,00 metros, com rumo NE 69° 01' 45" SW, confrontando com o lote 8 da quadra 40 de propriedade de João Francisco de Barros, e viela, ambos do loteamento Jardim Prestes de Barros; deflete à esquerda e segue em reta 36,95 metros, com rumo NE 64° 55' 56" SW, confrontando com a viela do Jardim Prestes de Barros, deflete à direita e segue em curva à esquerda 85,72 metros e daí segue em reta 13,35 metros, com rumo SE 64° 58' 10" NW, confrontando ambas as medidas com a Avenida Carlos Sonetti; daí segue em curva à direita 16,47 metros, confrontando com a confluência da Avenida Carlos Sonetti com a Rua Vicente Decaria; daí segue em reta 112,49 metros, com rumo NE 39° 53' 10" SW, confrontando com a Rua Vicente Decaria; daí segue em curva à direita 14,52 metros, confrontando com a confluência da Rua Vicente Decaria com a Avenida Coronel Nogueira Padilha; atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 16.999,44 metros quadrados. Neste terreno existe uma residência e outras benfeitorias cadastradas sob o número 2.595 da Avenida Coronel Nogueira Padilha.

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ MARIA ALCOLÉA, brasileiro, empresário, RG. 1.541.525-SP, e sua esposa MARIA ROSÁRIO ALCOLÉA, brasileira, RG. 1.541.526-SP, ambos inscritos no CPF. número 018.022.678/91, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Sete de Setembro, número 320.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 41.139 de 08.04.83, Av.4/41.139 de 09 de dezembro de 1.998, R.2/84.284 de 04.05.94, e Av.3/84.284 de 09 de dezembro de 1.998 (Unif.) Livro 2.

Sorocaba, 09 de dezembro de 1.998.

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

Protocolo: 385982 - Livro: 101811 - Pág.: 1 de 8
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0101811-91

MATRÍCULA
101.811

FOLHA
1

VERSO

O Esc. Autº [assinatura] (Ednilson Ferreira Brasil Filho).

O Oficial, [assinatura] (Henrique Joaquim Lamberti).

Av. 1, em 15 de janeiro de 2.004.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 53.22.31.0001.01.000, conforme comprova o IPTU, expedido pela mesma municipalidade, no exercício de 2.003.

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 15 de janeiro de 2.004.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas desta cidade, em 30 de dezembro de 2.003, livro 1.461, página 346, JOSÉ MARIA ALCOLÉA e sua esposa MARIA ROSÁRIO ALCOLÉA, já qualificados, **DOARAM** o imóvel objeto desta matrícula à SUELI BOLINA CHAVES, RG. nº 5.941.567-SP, CPF. nº 099.370.378-08, comerciante, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com Flavio Nelson da Costa Chaves, RG. nº 4.150.136-SP, CPF. nº 335.299.228-20, empresário, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Manoel José da Fonseca, nº 257, Vila Guimarães; foi atribuído ao imóvel o valor de R\$138.794,54. (Valor Venal:- R\$301.557,32).

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 15 de janeiro de 2.004.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas desta cidade, em 30 de dezembro de 2.003, livro 1.461, página 346, JOSÉ MARIA ALCOLÉA e sua esposa MARIA ROSÁRIO ALCOLÉA, já qualificados, reservaram para si o **usufruto do imóvel**, avaliado em R\$69.397,27. (Valor Venal:-R\$150.778,66). **CONDICÃO**:- O usufruto passará de um a outro usufrutuário, somente se extinguindo com o falecimento de ambos.

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

Protocolo: 385982 - Livro: 101811 - Pág.: 2 de 8

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0101811-91

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

MATRÍCULA

101.811

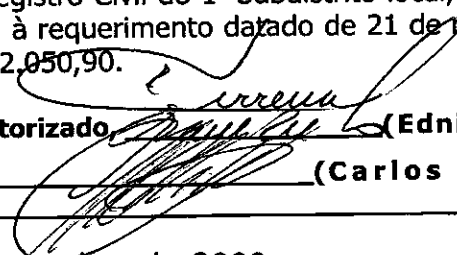
FOLHA

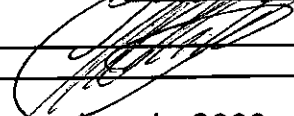
2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.4, em 30 de março de 2005.

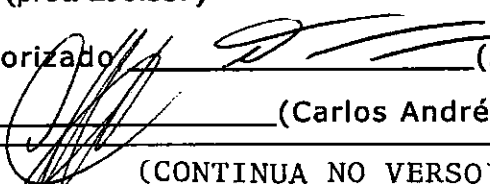
Fica cancelado o usufruto objeto do R.3, desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários:- JOSÉ MARIA ALCOLÉA, ocorrido em 03 de outubro de 2004, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 15 de outubro de 2004, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do óbito n. 51.801, livro C-100, f. 144 v; e o de MARIA ROSÁRIO ALCOLÉA, ocorrido em 22 de fevereiro de 2005, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 02 de março de 2005, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do óbito n. 52.655, livro C-101, f. 271 vº; à requerimento datado de 21 de março de 2005. Valor para fins de averbação: R\$182.050,90.

O Escrevente Autorizado  (Ednilson Ferreira Brasil Filho).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 5, em 27 de novembro de 2008.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 12 de novembro de 2003, livro 1605, página 370, os proprietários FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES e sua mulher SUELI BOLINA CHAVES, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$2.332.000,00, **alienaram fiduciariamente a parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto desta matrícula** à credora fiduciária JARDIM ADMINISTRADORA DE BENS E NEGÓCIOS LTDA., sociedade empresária, com sede nesta cidade, na Avenida Antonio Carlos Comitre, nº 510, sala 103-A, Parque Campolim, inscrita no CNPJ sob nº 04.645.450/0001-92, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, os devedores fiduciários se obrigaram a pagar de uma só vez, no prazo de 12 meses a contar da data do instrumento, ou seja, até 11 de novembro de 2009, pagarão a credora fiduciária, os juros legais de 1% ao mês sobre o valor da dívida, cumulativos e de uma só vez, no vencimento do principal. Consta da escritura o prazo de carência de 05 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$2.332.000,00. Tudo conforme e como prevê a escritura, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (prot. 296.357)

O Escrevente Autorizado  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

Protocolo: 385982 - Livro: 101811 - Pág.: 3 de 8

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0101811-91

MATRÍCULA

101.811

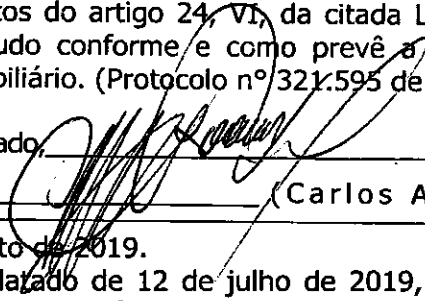
FOLHA

2

VERSO

R. 6, em 20 de maio de 2010.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 06 de abril de 2010, livro 1666, p. 123, os proprietários FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES e sua mulher SUELI BOLINA CHAVES, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$1.000.000,00, **alienaram fiduciariamente a parte ideal equivalente a 20% do imóvel objeto desta matrícula** aos credores fiduciários EDUARDO BLEIWEISS PLOTZKY, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 08786039-1-SP, CPF nº 016.380.817-19, e sua mulher FERNANDA DEUTSCH PLOTZKY, brasileira, médica, RG nº 25.348.415-7-SP, CPF nº 296.932.548-99, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Traipu, nº 214, apto. 154, São Paulo-SP; e, SERGIO AILTON SAURIN, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 4.016.995-SP, CPF nº 041.153.648-66, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada sob o nº 10.489 de ordem, Livro 3 – Registro Auxiliar, do Oficial de Registro Imobiliário de Monte Alto – SP, com GLAUCIA LUIZA CAMPARA SAURIN, brasileira, bancária, RG nº 39.775.000-6-SP, CPF nº 485.013.516-53, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Vicente Penteado, nº 112, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, os devedores fiduciários se obrigaram a pagar de uma só vez, no prazo de 12 meses a contar da data do instrumento, ou seja, até 05 de abril de 2011, pagarão aos credores fiduciários, os juros legais de 1% ao mês sobre o valor da dívida, cumulativos e de uma só vez, no vencimento do principal. Consta da escritura o prazo de carência de 05 dias úteis para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$1.000.000,00. Tudo conforme e como prevê a escritura, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 321.595 de 04/05/2010)

O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). LD

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 7, em 12 de agosto de 2019.

Pelo requerimento datado de 12 de julho de 2019, assinado pelo interessado, com fulcro no artigo 495 do Código de Processo Civil, procede-se ao **registro da hipoteca judiciária sobre a parte ideal equivalente a 30% do imóvel objeto desta matrícula**, em favor do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO AZUL C-1, ente condominial regularmente inscrito no CNPJ sob nº 50.806.793/0001-09, situado no município de Araçoiaba da Serra-SP, na Rodovia Raposo Tavares, KM 113, mediante a apresentação da sentença proferida pelo E. Juízo de Direito da 3ª Vara

(CONTINUA NA FICHA 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

Protocolo: 385982 - Livro: 101811 - Pág.: 4 de 8

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0101811-91

MATRÍCULA
101.811

FICHA
3

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

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Cível desta Comarca, em 13 de setembro de 2016, nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais - procedimento sumário - nº 1006430-66.2015.8.26.0602 (em fase de cumprimento de sentença sob nº 0021767-78.2016.8.26.0602), figurando como requerente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO AZUL C-1, e como requeridos FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES e sua mulher SUELI BOLINA CHAVES, dados de qualificação já constantes nesta Serventia Predial, cujo valor atualizado monta em R\$520.133,44 (Protocolo nº 499.525 de 12/07/2019).
Selo digital [111468321PP000260245RA190]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

Av. 8, em 24 de agosto de 2020.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível desta Comarca, em 12/08/2020, do processo de Execução Civil, número de ordem: 10230424520168260602, que JOSÉ PINTO FILHO, CPF nº 020.660.168-96, move contra FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES, CPF nº 335.299.228-20, e SUELI BOLINA CHAVES, CPF nº 099.370.378-08, procedo à **averbação da penhora da parte ideal equivalente a 70% dos direitos de fiduciários decorrentes do R.5 e R.6 desta matrícula, bem como a parte ideal equivalente a 30% de propriedade plena**, pertencentes aos executados, para assegurar o pagamento da importância de R\$6.739.713,11. Foram nomeados depositários: FLAVIO NELSON DA COSTA CHAVES e SUELI BOLINA CHAVES, já qualificados. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os direitos inerentes à condição de devedores fiduciários, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais um imóvel. (Protocolo nº 519.507 de 12/08/2020).

Selo digital [111468321FI000388317NR20Y]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes).

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

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

Protocolo: 385982 - Livro: 101811 - Pág.: 5 de 8
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

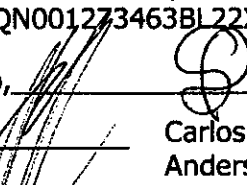
CNM nº 111468.2.0101811-91

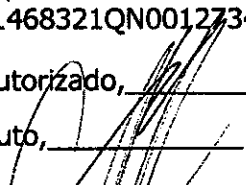
MATRÍCULA	FICHA
101.811	3
	VERSO

Av.9, em 22 de novembro de 2022.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 3ª Vara Federal de Sorocaba-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, em 11/11/2022, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 00024370720144036110, que MINISTERIO DA ECONOMIA (CNPJ 00.394.460/0216-53), move contra TECBASE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA (CNPJ 58.532.854/0001-07) e FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20), **averba-se a penhora da parte ideal equivalente a 35% dos direitos decorrentes do R.5 e R.6, desta matrícula, bem como a parte ideal equivalente a 15% da propriedade plena**, pertencentes ao executado Flávio Nelson da Costa Chaves, para assegurar o pagamento da importância de R\$612.233,41. Foi nomeado depositário: FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20). Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. As custas e emolumentos devidos pela averbação da penhora serão pagos de acordo com os valores vigentes à época, no ato do cancelamento da penhora, seja qual for o motivo, pelo respectivo interessado. (Protocolo nº 575.255 de 11/11/2022).

Selo digital [111468321QN001273463BI22X]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). TR

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

Av.10, em 08 de março de 2024.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 7º Ofício Cível de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 28/02/2024, do processo de Execução Civil, número de ordem: 0016684-42.2020, que VALÉRIA LEMOS NUNES VASCONCELOS (CPF nº 176.719.898-19) e EDMUNDO VASCONCELOS FILHO (CPF nº 091.806.008-75), movem contra SUELI BOLINA CHAVES (CPF nº 099.370.378-08) e FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20) e outro(s), **averba-se a penhora da parte ideal equivalente a 70% dos direitos decorrentes do R.5 e R.6, desta matrícula, bem como a parte ideal equivalente a 30% da propriedade plena**, pertencentes aos executados Flávio Nelson da Costa Chaves e sua mulher Sueli Bolina Chaves, para assegurar o pagamento da importância de R\$6.620.858,33. Foi nomeado depositário: FLÁVIO

(CONTINUA NA FICHA 4)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

Protocolo: 385982 - Livro: 101811 - Pág.: 6 de 8

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0101811-91

MATRÍCULA
101.811

FICHA
4

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
CNS nº 11.146-8
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
OFICIAL/SUBSTITUTO

NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20). Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta construção alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 2 imóveis. (Protocolo nº 605.250 de 29/02/2024).
Selo digital [111468321ES001477461JP24V]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio). AP

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

Av.11, em 05 de junho de 2025.
Fica **consolidada a parte ideal equivalente a 50%** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária JARDIM ADMINISTRADORA DE BENS E NEGÓCIOS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que os devedores fiduciários SUELI BOLINA CHAVES e seu cônjuge FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenham comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações, 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\$6.886.501,87. Guia DAM nº 9.014.533/25-00. (Protocolo nº 385.982 de 09/09/2013).
Selo digital [111468331PB001700888UD25T]

O Escrevente Autorizado, (Lucas São Leandro). CH

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARMQZ-D5RLS-DGPL8-G3YJ4>

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº385982, que o imóvel matriculado sob o nº101811, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

(Protocolo sem selo certi

Sorocaba : 5 de junho de 2025

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

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).