



20

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

AVENIDA PEREIRA BARRETO, 1479 - 33º ANDAR - BAETA NEVES - CEP: 09751-000
SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
TELEFONE: (11) 4331-4545

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo,
consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00337105 Pag.: 001/006

Certidão na última página

CNM: 112524.2.0001623-09
2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

-1.623-

ficha

-1-

S. B. C. 21 de Junho de 1976

IMÓVEL :- Prédio residencial sob nº309, com --
100,10m2 de área construída, e seu respectivo terreno, --
designado como sendo o LOTE Nº15, DA QUADRA "B", do "CONJUN
TO HABITACIONAL VILA SÃO SILVÉRIO-9", situado à Rua "B", me
dindo:- 1,50 metros na linha de frente e mais 14,13 metros
em linha curva na confluência das ruas "B" e RUA "E", e nos
fundos com 10,50 metros, confronta com o lote nº67, pertencente ao INPS., do lado esquerdo do observador do interior do imóvel, com 10,75 metros, confronta com a Rua "E", e do lado direito, com 19,75 metros, da frente aos fundos, confronta com a casa nº301, encerrando a área de 189,95m2.-

PROPRIETÁRIA :- KOBAYASHI HABITACIONAL INDUSTRIAL DO -
BRASIL LTDA, com sede na Capital, CGC nº62.447.107/0001-30,

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição nº4.790, deste registro.-

.. (Sergio Ercolin - Esc. Autorizado) ..

R.1/1.623.- :- Em 21 de junho de 1.976.-

TÍTULO :- Venda e Compra.-

TRANSMITENTE :- KOBAYASHI HABITACIONAL INDUSTRIAL DO -
BRASIL LTDA., acima qualificada.-

ADQUIRENTES :- TERUAKI IZENA, RG.3.324.682, bancário e s/mr., CELIA MIYOKO IZENA, RG.2.849.718, do lar, brasileiros, domiciliados na Capital, ambos com o CIC nº 032.992.-108.-

FORMA DO TÍTULO :- Instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 29 de Abril de 1.976.-

VALOR :- R\$293.000,00.-

CONDIÇÕES :- Não constam.-

REGISTRADO POR :- (Sergio Ercolin - Esc. Autorizado) ..

R.2/1.623.- :- Em 21 de junho de 1.976.-

ÔNUS :- Hipoteca.-

DEVEDORES :- TERUAKI IZENA, e s/mr., CELIA MIYOKO-

(Continua no verso) ..



Verifique este documento

CNM: 112524.2.0001623-09

matrícula
-1.623-

ficha
-1-
verso

(MIYOKO). IZENA, retro qualificados.-

CREDORA :- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em --
Brasília-DF., CGC nº.00.360.305/235, por sua filial da Capi-
tal.-

FORMA DO TÍTULO :- Instrumento particular passado em São--
Bernardo do Campo, datado de 29 de Abril de 1.976.-

VALOR :- R\$170.688,00.-

PRAZO :- Em 216 prestações mensais e consecuti--
vas, correspondendo a primeira delas na data do título, à--
R\$2.173,90.-

JUROS :- 10% ao ano.-

REGISTRADO POR :- (Sergio Ercolin - Esc. Autorizado).--

Av.3/1.623.- :- Em 21 de junho de 1.976.-

:- Procede-se esta averbação para ficar --
constando a emissão da Cédula Hipotecária Integral, sob nº-
21.455, Série "01", em data de 29 de Abril de 1.976, pela--
Credora e Favorecida:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com aceite-
do Devedor:- TERUAKI IZENA, casado, do valor de R\$170.688,00

REGISTRADO POR :- (Sergio Ercolin - Esc. Autorizado).--

Av.4/1.623 :- Em 15 de junho de 1.983.-

:- Certifico que a Hipoteca, objeto do R.2
e a Cédula Hipotecária Integral, objeto
da Av.3, desta matrícula, "FICAM CANCELADAS" à vista do ins-
trumento particular de quitação de toda a dívida, passado -
em Diadema, datado de 09 de maio de 1.983.-

REGISTRADO POR :- Sergio Ercolin - Escr. Auto.-

Av.5/1.623 :- Em 19 de dezembro de 2023.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

:- Por requerimento passado em São Bernardo
do Campo, datado de 13 de dezembro de 2023, o imóvel desta matrícula acha-se

(Vide Ficha 2)



Valide este documento

CNM: 112524.2.0001623-09

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-1.623-

Ficha

-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 19 de dezembro de 2023.-

inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 015.112.001.000.
(Prenotação nº 310767 de 13/12/2023)

AVERBADO POR

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.-

Av.6/1.623

:- Em 19 de dezembro de 2023.-

ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.5 desta matrícula, e Certidão de Denominação de Via, Código de Autenticidade / Chave de Reimpressão: 104001511200120231212161004, emitida em 12/12/2023, pela Prefeitura Municipal, a Rua B, é a atual "RUA PADRE PEDRO RIGO"

AVERBADO POR

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.-

Av.7/1.623

:- Em 19 de dezembro de 2023.-

QUALIFICAÇÃO

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.5 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que: TERUAKI IZENA é portador do RG. 3.324.682-8-SSP-SP, e do CPF. 032.992.108-82, e sua mulher GÉLIA MIYOKO IZENA é portadora do RG. 2.849.718-1-SSP-SP, e do CPF. 223.409.198-51, são casados sob o regime da comunhão universal de bens, aos 18/10/1969, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, conforme cópias dos referidos documentos, devidamente digitalizados neste Registro Imobiliário.

AVERBADO POR

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.-

R.8/1.623

:- Em 11 de março de 2024.-

VENDA E COMPRA

:- Por instrumento particular passado em Santana do Parnaíba - SP, datado de 19 de janeiro de 2024, os proprietários: TERUAKI IZENA, aposentado, e sua mulher CELIA MIYOKO IZENA, aposentada, residentes e domiciliados na Rua Padre Pedro Rigo, nº 309, Vila São Silvério, em São Bernardo do Campo - SP, já qualificados, "VENDERAM" o imóvel à ALISON GUSTAVO ARAUJO, brasileiro, divorciado, engenheiro, filho de Gustavo Pereira Araujo e Diná Francisca Araujo, documento de identidade nº 963591 SE\$DEC/RO, CPF nº 998.413.712-00, residente e domiciliado na Rua João Batista, nº 2962, Centro, em Jaru - RO, pelo preço ajustado de R\$450.000,00, com as demais condições constantes do título.

(Prenotação nº 312405 de 15/02/2024)

REGISTRADO POR

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

(Vide Verso).-



Valide este documento

2ºRI 00337105 Pag.: 004/006

Certidão na última página

CNM: 112524.2.0001623-09

Matrícula

-1.623-

Ficha

-2-

verso

R.9/1.623

:- Em 11 de março de 2024.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

:- Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.8 desta matrícula, **ALISON GUSTAVO ARAUJO**, divorciado, já qualificado, "**ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel à **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, com sede na Alameda Europa, nº 150, Tamboré, em Santana de Parnaíba – SP, CNPJ. 58.113.812/0001-23, NIRE 35219121353, para garantia da dívida no valor de R\$408.857,58, como participante do Consórcio de Imóvel administrado pela Credora Fiduciária, assim descrito: Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bens Imóveis Nº 0008602821, Grupo Nº 007098, Cota Nº 0865, contemplado através de Lance, em 26/10/2023, com o valor do crédito na data de contemplação de R\$450.000,00, valor do crédito a pagar R\$363.642,99, com valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiros na forma do §1º artigo 24-Lei 11795/08 de R\$457.062,99; Quantias deduzidas do crédito (LANCE EMBUTIDO) R\$90.000,00; Quantias deduzidas do crédito (PAGAMENTO ANTECIPADO) R\$0,00; Quantias deduzidas do crédito (LANCE DO FGTS) R\$0,00; Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE CADASTRO) R\$3.000,00; Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE AVALIAÇÃO) R\$420,00; saldo devedor R\$408.857,58; % percentual que falta amortizar: 74,7877%; % pago amortizado: 25,2123%; Total de Parcelas pagas: 007; Total de Parcelas a pagar: 149; Taxa de Administração: 8,0000%; Taxa de adesão: 0,0000%; Fundo de reserva: 2,0000%; Valor da próxima parcela: R\$2.743,65; Data do próximo vencimento: 22/01/2024. Ficando esclarecido que as parcelas de amortização, taxa de administração e demais serão reajustados com base na variação do Índice Nacional do Custo da Construção – INCC, reajuste esse que será exigível na periodicidade estabelecida em Lei, sendo certo que o valor da próxima parcela é o R\$2.743,65, e tem vencimento estabelecido para a data 22/01/2024. Sobre as parcelas vincendas, não incidirão quaisquer juros, excetuando-se a situação de aplicação de eventuais juros moratórios. A composição das prestações mensais será aquela definida pelo Contrato de Consórcio, cujo inteiro teor é de conhecimento das partes, que se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores a respeitar e cumprir. Se houver, temporária ou definitivamente, a extinção, proibição ou restrição legal de utilização do índice eleito nesse contrato, ou se for suspensa sua aferição e/ou divulgação, o reajuste monetário ora pactuado continuará a operar sempre na periodicidade aqui convencionada, ou em periodicidade inferior que vier a ser admitida pela legislação em qualquer caso sob definição do órgão normatizador da atividade de consórcio, hoje Banco Central do Brasil, nos termos da Lei nº. 9.514/97, com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR

:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.

Av.10/1.623

:- Em 11 de março de 2024.-

AFETAÇÃO

(Vide Ficha 3)



Valide este documento

CNM: 112524.2.0001623-09

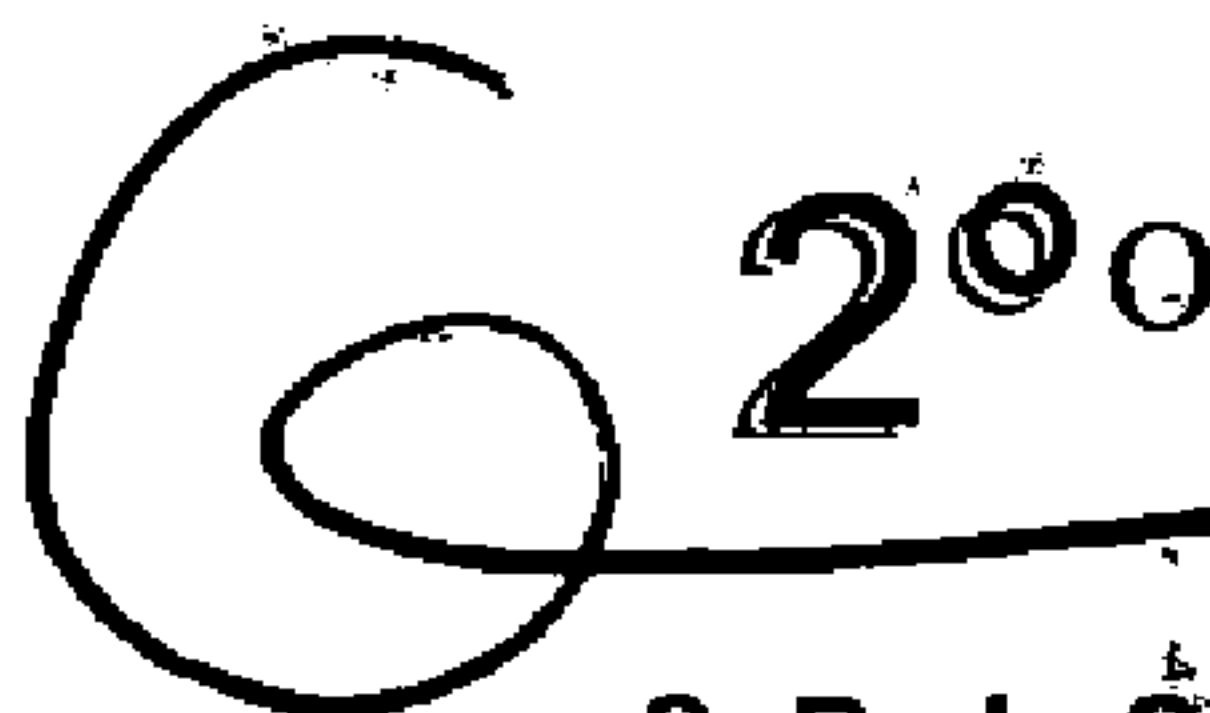
Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-1.623-

Ficha

-3-



2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 11 de março de 2024.-

Av.10/1.623

:- Em 11 de março de 2024.-

AFETAÇÃO

:- O imóvel da presente matrícula fica afetado nos termos do artigo 5º parágrafo 7º da Lei 11.795/2008, relativo aos bens e direitos havidos pela administradora em nome do grupo de consorcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, o qual fica gravado com as restrições do parágrafo 5º do mesmo artigo: I – não integram o ativo da administradora; II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III – não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

AVERBADO POR

:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.

Av.11/1.623

:- Em 30 de dezembro de 2025.-

INCLUSÃO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL

:- Procede-se a presente averbação para ficar constando que nos termos do Artigo 440-AQ, §1º, inciso a, do Código Nacional de Normas, Provimento 149 do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel objeto desta matrícula tem o código de endereçamento postal sob nº 09895-750.

(Prenotação n.º 334133 de 12/12/2025)

AVERBADO POR

:- Giovana Pimenta Gaia Telles – Escrevente Autorizada.

Av.12/1.623

:- Em 30 de dezembro de 2025.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

:- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária:- **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento passado em São Paulo, datado de 12 de dezembro de 2025, sendo que foi procedida a intimação do fiduciante, protocolizado sob nº 329424, e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, Parágrafo 1.º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do Parágrafo 7º do citado artigo. Este registro é feito à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter-vivos", Guia Internet nº 144250007782, emitida em 02/12/2025, autenticada em 11/12/2025. Sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artigo 27 da Lei 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.

AVERBADO POR

:- Giovana Pimenta Gaia Telles – Escrevente Autorizada.



Valide este documento

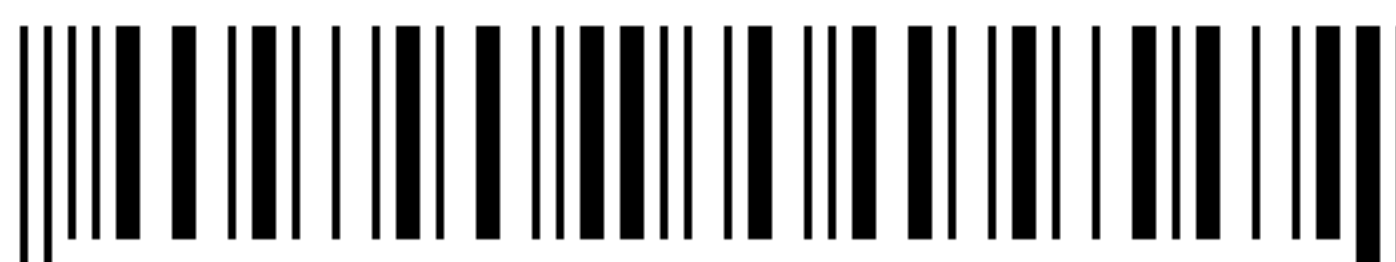
Ao Oficial.: R\$ 45,88
Ao Estado.: R\$ 13,04
Ao IPESP.: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao IMSBC.: R\$ 0,94
Ao FEDMP.: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 76,54
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 12:16:27 horas do dia 14/04/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

DRC Eprotocolo

Pedido Nº 337105



Código de controle de certidão :
Certidão assinada digitalmente.

00162314042026

2ºRI 00337105 Pag.: 006/006

CNM: 112524.2.0001623-09

Matrícula

-1.623-

Ficha

-3-

verso

Av.13/1.623

:- Em 20 de março de 2026

CANCELAMENTO DE RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

:- Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 04 de março de 2026, procede-se a presente averbação para ficar constando que a **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S.A.**, já qualificada, realizou leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 25 de fevereiro de 2026 e o segundo em 26 de fevereiro de 2026, ambos na Cidade de São Paulo – SP, conduzidos pela Leiloeira Oficial TATIANA HISA SATO, registrada na JUCESP sob nº 817, sem ofertas de lance, fica cancelada a restrição de disponibilidade mencionada na Av.12 desta matrícula, podendo o proprietário dispor livremente do imóvel. (Prenotação n.º 336231 de 05/03/2026)

AVERBADO POR

:-
Giovana Pimenta Gaia Telles – Escrevente Autorizada.

Av.14/1.623

:- Em 13 de abril de 2026.-

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL

:- Por requerimento passado em São Paulo, datado de 01 de abril de 2026, e 81ª Alteração de Contrato Social, passada em Santana de Parnaíba/SP, datada de 16 de abril de 2025, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 347.986/25-0, em data de 03/10/2025, e ainda Ficha Cadastral Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em data de 06 de abril de 2026, autenticidade 289329770, número documento: 347.986/25-0, sessão: 03/10/2025, a **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA** promoveu a transformação de sociedade limitada para sociedade anônima, tendo a sua denominação alterada para **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S.A.**, NIRE 35300676891. (Prenotação n.º 337105 de 02/04/2026)

AVERBADO POR

:-
Giovana Pimenta Gaia Telles – Escrevente Autorizada.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do parágrafo 1º da lei nº.6015 de 31/12/1973, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula, foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória nº.2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Nada Mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Marcos José Campos - Escrevente Autorizado



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

1125243C33371050010001266