

MATRÍCULA 228.625	FICHA 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 06 de julho de 2021.

IMÓVEL: O terreno designado por lote nº 37, da quadra "B", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL VILLA AMATO", situado no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente com a Rua Claudia Aparecida Martins, para qual mede 6,00 metros; do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, mede 22,00 metros, confrontando com o lote nº 36; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 22,00 metros, confrontando com o lote nº 38; e nos fundos, mede 6,00 metros, confrontando com o lote nº 16, encerrando a área de 132,00 metros quadrados.

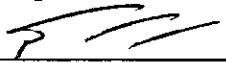
CADASTRO: 76.54.46.0268.01.000.

PROPRIETÁRIA: EPRIS - EMPREENDEDORA DE PRODUTOS INTERNACIONAIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 48.519.623/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE 35212743758, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Rui Barbosa, nº 377, 3º andar, Bela Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/111.774, de 10/01/2002 - (Loteamento).

(Protocolo nº 540.434 de 22/06/2021).

Selo digital [111468311SS000525057KB21C]

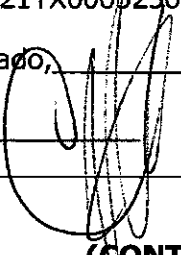
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

R.1, em 06 de julho de 2021.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 05 de maio de 2021, livro 1.284, páginas 09/13, EPRIS - EMPREENDEDORA DE PRODUTOS INTERNACIONAIS LTDA., dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a FLÁVIO GUSMÃO DE SOUSA, RG nº 33.368.163-0-SP, CPF nº 292.168.588-42, brasileiro, servidor público federal, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com CAROLINA CRISTINA CASTANHO, RG nº 47.264.889-5-SP, CPF nº 394.385.098-60, brasileira, estudante, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Claudia Aparecida Martins, nº 133, Jardim Residencial Villa Amato, pelo valor de R\$11.500,00. Valor Venal R\$22.682,10. CONDIÇÕES: As constantes do título. Guia de ITBI nº 03674842181. (Protocolo nº 540.434 de 22/06/2021).

Selo digital [111468321TX000525058BG210]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

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

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

228.625

FICHA

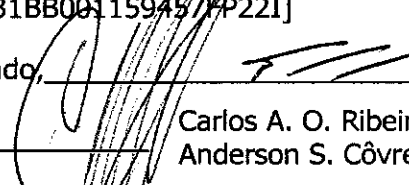
1

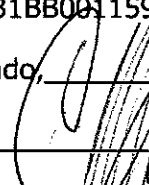
VERSO

Av.2, em 21 de fevereiro de 2022.

Pelo requerimento datado de 02 de fevereiro de 2022, averba-se que no terreno foi construído o prédio que recebeu o número 133, da Rua Claudia Aparecida Martins, com a área construída de 192,70 metros quadrados, conforme faz prova a documentação expedida em 10 de dezembro de 2021, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob o nº 90.009.51706/61-001, emitida em 28/01/2022 e a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob o nº 90.009.51692/68-001, emitida em 01/02/2022, e confirmadas suas autenticidades em 03/02/2022, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R\$247.210,12. Valor Sinduscon: R\$493.811,09. (Protocolo nº 556.378 de 02/02/2022).

Selo digital [111468331BB001159457FP22I]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

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

R.3, em 08 de julho de 2022.

Pelo Instrumento Particular, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, assinado em 01 de junho de 2022, acompanhado de aditivo ao instrumento particulado assinado em 27 de junho de 2022, FLÁVIO GUSMÃO DE SOUSA e sua mulher CAROLINA CRISTINA CASTANHO, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a RAFAEL MORI DOS REIS, RG nº 46.612.188-X-SP, CPF nº 336.992.798-55, brasileiro, operador de máquinas, e a sua mulher JOMARA SUZART LEÃO MORI, RG nº 40.661.170-1-SP, CPF nº 368.291.078-65, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Aurora Garcia Flores, nº 286, Jardim Residencial Nikey, pelo preço de R\$300.000,00. Valor Venal R\$247.210,12. Guia de ITBI nº 1526246/22-55. (Protocolo nº 564.954 de 13/06/2022).

Selo digital [111468321CR001216534TX22O]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

R.4, em 08 de julho de 2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, os citados adquirentes, na qualidade de devedores fiduciários, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA	FICHA	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8
228.625	2	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL/SUBSTITUTO		

fiduciária CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, inscrita no CNPJ sob nº 05.349.595/0001-09 e na JUCDF sob o NIRE 53300006971, com sede em Brasília - DF, no Setor Hoteleiro Norte, quadra 1, conjunto A, bloco E, sala 1101, em garantia do financiamento do valor de R\$ 143.203,10, oriundo do Grupo 1037, Cota 7205, administrado pela credora, o qual deverá ser pago no prazo remanescente de 163 meses, com vencimento da primeira parcela em 10/05/2022, cuja atualização monetária está atrelada ao IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, não havendo incidência de taxa de juros, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 60 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciantes. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$406.000,00. (Protocolo nº 564.954 de 13/06/2022).

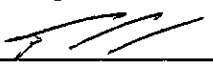
Selo digital [111468321MM001216535XG221]

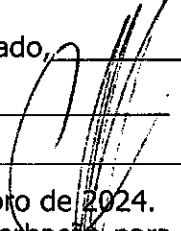
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Av.5, em 08 de julho de 2022.

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 564.954 de 13/06/2022).

Selo digital [111468331RE001216536KY227]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

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

Av.6, em 21 de outubro de 2024.

Procede-se a esta averbação para constar que, em 08 de março de 2023, ocorreu o falecimento de RAFAEL MORI DOS REIS, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 13 de março de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Éden, Comarca de Sorocaba-SP. (Protocolo nº 623.801 de 30/09/2024).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

228.625

FICHA

2

VERSO

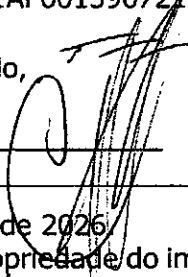
Selo digital [111468331OV001590720FK24L]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). CH

Av.7, em 21 de outubro de 2024.

Do Formal de Partilha expedido em 23 de setembro de 2024, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraído dos autos de arrolamento, processo nº 1030928-51.2023.8.26.0602, dos bens deixados por falecimento de RAFAEL MORI DOS REIS, consta que por sentença datada de 16 de setembro de 2024, transitada em julgado em 18 de setembro de 2024, **os direitos de fiduciante do imóvel** objeto desta matrícula foram **PARTILHADOS** à viúva meeira JOMARA SUZART LEÃO MORI, RG nº 40.661.170-1-SP, CPF nº 368.291.078-65, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Claudia Aparecida Martins, nº 133, Vila Amato; e aos herdeiros filhos ALEXIA SUZART MORI, RG nº 64.441.646-4-SP, CPF nº 561.474.758-35, brasileira, solteira, nascida em 01/02/2014, estudante, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Claudia Aparecida Martins, nº 133, Jardim Residencial Vila Mato; ALICE SUZART MORI, RG nº 69.225.448-1-SP, CPF nº 538.141.068-90, brasileira, solteira, nascida em 22/11/2017, estudante, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Claudia Aparecida Martins, nº 133, Jardim Residencial Vila Mato; e ARTHUR SUZART MORI, RG nº 69.225.469-9-SP, CPF nº 576.995.138-94, brasileiro, solteiro, menor, estudante, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Claudia Aparecida Martins, nº 133, Jardim Residencial Vila Mato, pelo valor de R\$185.974,51. Valor Venal: R\$275.166,14. **PARTILHA:** à viúva meeira coube a parte ideal equivalente a 1/2; e a cada um dos herdeiros filhos coube a parte ideal equivalente a 1/6. (Protocolo nº 623.801 de 30/09/2024).

Selo digital [111468331AF001590721GC248]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). CH

Oficial/Substituto,

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

Av.8, em 10 de agosto de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que os devedores fiduciários JOMARA SUZART LEÃO MORI; ALEXIA SUZART MORI; ALICE SUZART MORI; e ARTHUR SUZART MORI, dados de qualificação já mencionados

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA 228.625	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
----------------------	------------	--

nesta matrícula, tenham 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\$406.000,00. Guia de ITBI nº 17044292664. (Protocolo nº 672.238 de 29/05/2026).
Selo digital [111468331XB001914089LX26L]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

Av.9, em 10 de agosto de 2026.

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 672.238 de 29/05/2026).

Selo digital [111468331BE001914090GO26V]

O Escrevente Autorizado,  (Lucas São Leandro). AP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº672238, que o imóvel matriculado sob o nº228625, 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.

1114683C3OY001914091CP260

Sorocaba : 10 de agosto de 2026

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).