Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 52.418

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **Cns: 120618**

DATA 31/10/2012 | FICHA Nº 01
OFICIAL/ESCREV. AUT.

IMÓVEL: **LOTE DE TERRENO SOB Nº 23 DA QUADRA "E"**, do loteamento denominado **"JARDIM ARAUCÁRIA"**, situado na Zona de Especial de Interesse Social-ZEIS desta cidade e comarca, com área de 160,00 metros quadrados e de forma retangular, mede 8,00 metros de frente para a Rua 08; mede 20,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 22; mede 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 24, e mede 8,00 metros no fundo, confrontando com o lote 33.
CADASTRO MUNICIPAL: IC-NE-23-01-01-001 (área maior).
PROPRIETÁRIA: **PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** com sede na Rua Prudenciana de Azevedo, nº 125, Centro, São João da Boa Vista-SP, inscrita no CNPJ/MF 12.065.128/0001-12, com seu Contrato Social registrado na JUCESP nº 35.224.360972 em sessão de 25/05/2010, representada por seus sócios Edson Todero, CPF/MF 079.476.698-64, Cesar Augusto Ribeiro Baiao, CPF/MF 089.848.298-46; Edson Geraldo Simoso, CPF/MF 135.014.998-50 e Carlos Alberto Kalil, CPF/MF 082.751.508-17.
REGISTRO ANTERIOR: R-46/8.180 em 24/08/2012 e loteamento registrado sob nº 48 em 08/10/2012 na mesma matrícula, deste Registro de Imóveis.
Escrevente Autorizada (Adriana Madruga).

AV.01/52.418: Mogi Guaçu, 31 de outubro de 2012. (RAZÃO DA ABERTURA)
A presente averbação é feita para ficar constando que esta matrícula foi aberta em virtude do registro do loteamento na Matrícula 8.180. Eu (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas / Emolumentos: R$ 5,51 - guia 207/2012 - Prenotado sob nº 176.276 em 18/10/2012.

AV.02/52.418: Mogi Guaçu, 31 de outubro de 2012. (Restrições)
A presente averbação é feita para ficar constando que de acordo com o processo do loteamento "Jardim Araucária", arquivado nesta serventia, foram impostas restrições urbanísticas e de uso, que deverão ser respeitadas pelos adquirentes dos lotes e seus sucessores, na qual consta que o lote desta matrícula deverá ser estritamente residencial e unifamiliar, conforme Contrato Padrão do loteamento. Eu (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial subscrevi. Prenotado sob nº 176.276 em 18/10/2012.

continua no verso

RI - 002

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ri digital
ri digital | Infraestrutura de Registros de Imóveis | Gerado em um só lugar
SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/11/2026 08:50:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

AV. 03/52.418: Mogi Guaçu, 04 de janeiro de 2013. (CADASTRO)
Pela Escritura de Venda e Compra mencionada no registro seguinte, consta que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob a IC-NE-23-01-06-023-000, conforme guia de recolhimento do ITBI homologada pela Divisão de Cadastro Imobiliário. Eu (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos R$18,44, guia 003/2013. Prenotado sob nº 177.110 em 06/12/2012 e reingresso em 20/12/2012.

R. 04/52.418: Mogi Guaçu, 04 de janeiro de 2013. (VENDA E COMPRA)
Pela Escritura de Venda e Compra, datada de 09 de novembro de 2012, Livro nº 138, folhas 28, do 2º Tabelião de Notas de Monte Santo de Minas-MG, **PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** já qualificada, legalmente representada por Edson Geraldo Simoso, CPF/MF 135.014.998-50 e César Augusto Ribeiro Baião, CPF/MF 089.848.298-46, **TRANSMITIU** o imóvel à **INCORPORADORA CIAROG S.A.,** empresa com sede na cidade de Mococa-SP, na Rua Deputado Pascoal Ranieri Mazilli, nº 606, inscrita no CNPJ/MF 15.377.932/0001-25,instituída por Ata da Assembléia Geral Extraordinária datada de 02/01/2012, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35.300.436.351, em 19/03/2012, legalmente representada pela procuradora Cirlene Aparecida Quilice, CPF/MF 052.376.608-43, pelo preço de R$12.500,00. A transmitente apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e à Terceiros nº 000282012-21040128, emitida em 29/06/2012 e válida até 26/12/2012 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº7DCC.B049.2A80.943D, emitida em 30/11/2012 e válida até 29/05/2013. Eu (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/ Emolumentos R$622,36, guia 003/2013. Prenotado sob nº 177.110 em 06/12/2012 e reingresso em 20/12/2012.

AV.- 05/52.418: Mogi Guaçu, 21 de janeiro de 2015.- (DENOMINAÇÃO DE RUA)
A presente averbação é feita "ex-offício", nos termos do artigo 213, inciso I, letra "c" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/2004, para ficar constando que a Rua "08" do loteamento "JARDIM ARAUCÁRIA", desta cidade e comarca, atualmente denomina-se "RUA LAZARO BENEDITO RIBEIRO", conforme Decreto nº 20.113 de 06/11/2012, já

continua na ficha nº 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/11/2026 08:50:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

arquivado neste Cartório.- Eu _____ (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Henrique Rogério Dal Molin), Oficial, subscrevi.-

---

AV.- 06/52.418: Mogi Guaçu, 21 de janeiro de 2015.- (CONSTRUÇÃO) Pelo Requerimento de 04/12/2014, consta que no imóvel foi edificado um prédio residencial com 44,98 m2 de área construída, que recebeu o nº 55 da Rua Lázaro Benedito Ribeiro, conforme prova o Habite-se nº 569/2014, expedido em 25/09/2014, nos Processos nºs 2135/2013 e 8659/2013, pelo Município de Mogi Guaçu e CND/INSS nº 275542014-88888035 – CEI 60.011.88035/74, expedida em 28/11/2014.- Valor (SINDUSCON) R$56.905,09.- Eu _____ (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi.- Custas/Emolumentos: R$137,17 (50%-PMCMV), pagos pela guia 014/2015 - Prenotado sob nº 192.837 em 14/01/2015.-

---

R.- 07/52.418: Mogi Guaçu, 09 de dezembro de 2015. (VENDA E COMPRA) Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra e Alienação Fiduciária - Recursos FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, firmado nesta cidade aos 27 de novembro de 2015, (Leis 4.380 de 21.08.1964, 5.049 de 29.06.1966 e 11.977 de 07.07.2009 alterada pela Lei 12.424 de 16/06/2011), **INCORPORADORA CIAROG S.A.**, já qualificada, legalmente representada por Deise Simone de Souza Santos, CPF/MF nº 845.939.469-72, **TRANSMITIU** o imóvel a **ADMILSON DA SILVA,** brasileiro, solteiro, nascido em 01/10/1982, metalúrgico, RG/SSP/SP nº 41.894.491-X e CPF/MF nº 325.665.778-89, residente e domiciliado na Rua Santo Antonio da Posse, nº 326, Jardim Zaniboni, nesta cidade, pelo valor de R$ 115.000,00, pagos mediante a seguinte forma: Valor dos recursos próprios R$ 0,00 / Saldo da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es) R$ 13.897,00 / Desconto complemento concedido pelo FGTS R$ 12.341,00 / Financiamento concedido pela credora CEF R$ 88.762,00, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Do título consta que é vedado pelo prazo de quinze anos contados da assinatura do presente título, o remembramento do imóvel, conforme artigo 36 da Lei 11.977/2009. Eu _____ (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila Dal Molin Marques) Subst. do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos R$632,36(50%)- guia 230/2015-Prenotado sob nº 199.532 em 02/12/2015.

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/11/2026 08:50:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 52.418

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns:120618

Continuação da Ficha nº 02 Vº

R.- 08/52.418: Mogi Guaçu, 09 de dezembro de 2015. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior **ADMILSON DA SILVA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília – DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada por Sidney Alves Junior, CPF/MF nº 308.274.308-09, para garantia da dívida no valor de **R$ 88.762,00**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos – FGTS / Sistema de Amortização: Tabela Price / Valor da Operação: R$101.103,00 / Valor do Desconto Complemento: R$ 12.341,00 / Valor do Financiamento: R$ 88.762,00 / Valor da Garantia Fiduciária: R$115.000,00 / Prazo total (meses): Amortização-360 / Renegociação: 0 / Taxa de Juros (a.a):- Nominal – 4,5000% - Efetiva – 4,5941% / Encargo inicial – Prestação (a+j) R$ 449,74 / Taxa de Administração: R$ 0,00 / Seguro: R$ 9,61 / Total R$ 459,35 / Vencimento do Encargo Mensal – de acordo com o ítem 4 / Época de Reajuste dos Encargos – de acordo com ítem 4 / Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$115.000,00 / Para os fins previstos no § 2°, Artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, tudo nos termos do ítem 14, constando ainda demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu _____ (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila Dal Molin Marques) Subst. do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 199.532 em 02/12/2015.-

---

AV.09/52.418: Mogi Guaçu, 10 de dezembro de 2024. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) Pelo Requerimento de 11 de novembro de 2024, com fundamento no §1° do artigo 26-A da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, expedido pela Central de Registradores de Imóveis por meio eletrônico - Protocolo IN01190979C (Provimento CG nº 42/2012 de 17/12/2012), fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL,** objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, legalmente representada por Aureo Oliveira Neto, CPF/MF nº 038.356.836-67. O fiduciante Admilson da Silva, já qualificado, foi devidamente intimado, nesta mesma prenotação, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, por intermédio da guia de recolhimento do ITBI, mediante

continua na ficha nº 03

RI - 002

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital Os dados deste registro estão sob a proteção da LGPD
SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/11/2026 08:50:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

recolhimento ao Município de Mogi Guaçu-SP, que fica arquivada digitalmente neste Cartório. Valor declarado para consolidação do imóvel: R$115.000,00. Eu _____ (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R$533,57 - guia nº 235/2024. Prenotado sob nº 273.570 em 10/06/2024, reingresso em 26/11/2024.

AV.10/52.418: Mogi Guaçu, 11 de setembro de 2025 (CANCELAMENTO/R-08) Pelo Requerimento de 19 de maio de 2025, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, legalmente representada por EVANDRO AMORA MAIA NETO, CPF nº 003.668.153-93, realizou os leilões públicos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97, sendo o primeiro realizado em 06/06/2025 e o segundo realizado em 13/05/2025, conduzidos pela Leiloeira Oficial Marilaine Borges de Paula, inscrita na Junta Comercial do Estado do SP, sob nº 601, os quais resultaram negativos, sem oferta de lances, razão pela qual a credora declarou quitada a dívida, autorizando o CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do **registro nº 08** desta matrícula. Como decorrência, o imóvel objeto desta matrícula volta ao regime normal da propriedade, no domínio pleno da credora fiduciária. Eu _____ (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R$250,76 (50%), guia 172/2025. Prenotado sob nº 286.336 em 14/08/2025 e reingresso em 05/09/2025.

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/11/2026 08:50:21

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... Vº

OFICIAL / ESCREVENTE AUT.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CONTINUA NA FICHA Nº.....

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/11/2026 08:50:21