



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0052637-60

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

MATRÍCULA Nº		52.637
DATA	31/10/2012	FICHA Nº 01
OFICIAL/ESCREV. AUT. <i>Henrique Rogério Dal Molin</i>		

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO SOB Nº 38 DA QUADRA "K", 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 05; mede 20,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 37; mede 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 39, e mede 8,00 metros no fundo, confrontando com o lote 10.

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* (Adriana Madruga).

AV.01/52.637: 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* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas / Emolumentos: R\$ 5,51 - guia 207/2012 - Prenotado sob nº 176.276 em 18/10/2012.

AV.02/52.637: 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* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial subscrevi. Prenotado sob nº 176.276 em 18/10/2012.



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0052637-60

MATRÍCULA Nº **52.637**

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

Continuação da Ficha nº 01 Vº

Escrev. Autorizado

AV. 03/52.637: 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-33-13-16-038-000, conforme guia de recolhimento do ITBI homologada pela Divisão de Cadastro Imobiliário. Eu [assinatura] (Luis Carlos Cuminato) Escrevente Autorizado, digitei. Eu [assinatura] (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. 04/52.637: 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 nº 7DCC.B049.2A80.943D, emitida em 30/11/2012 e válida até 29/05/2013. Eu [assinatura] (Luis Carlos Cuminato) Escrevente Autorizado, digitei. Eu [assinatura] (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.05/52.637: Mogi Guaçu, 21 de janeiro de 2015.- (DENOMINAÇÃO DE RUA)

A presente averbação é feita "ex-officio", 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 "05" do loteamento "JARDIM ARAUCÁRIA", desta cidade e comarca, atualmente denomina-se "RUA LEONCIO DE ARRUDA", conforme Decreto nº 20.113 de 06/11/2012, já arquivado

02

continua na ficha nº



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0052637-60

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

MATRÍCULA Nº		52.637
DATA	21/01/2015	FICHA Nº 02
OFICIAL/ESCREV. AUT.		

neste Cartório, Eu Patricia Martinez Barbosa de Paulo (Patricia Martinez Barbosa de Paulo) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi.

AV.06/52.637: 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 254 da Rua Leoncio de Arruda, 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 Patricia Martinez Barbosa de Paulo (Patricia Martinez Barbosa de Paulo) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$137,17 (50%-PMCMV) - guia 014/2015 - Prenotado sob nº 192.837 em 14/01/2015.-

R.07/52.637: Mogi Guaçu, 16 de julho 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 29 de junho 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 e Haroldo Hiroyuki Sugano Shiratori, CPF/MF nº 223.804.238-57, **TRANSMITIU** o imóvel à **TIAGO BENEDITO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 16/05/1986, auxiliar de produção, RG/SSP/SP nº 402752314 e CPF/MF nº 343.809.428-21, residente e domiciliado na Rua Ribeirão Preto, 94, Vila Leila, 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\$9.400,00 / Desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$2.782,00 / Financiamento concedido pela credora CEF: R\$102.818,00, 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 Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$632,36(50%), guia 131/2015. Prenotado sob nº 196.320 em 10/07/2015



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0052637-60

MATRÍCULA Nº

52.637

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

Continuação da Ficha nº 02 Vº

[Handwritten signature]

R.08/52.637: Mogi Guaçu, 16 de julho de 2015. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior **TIAGO BENEDITO PEREIRA**, 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 José Luis Ciamaroni Junior, CPF/MF nº 290.487.408-94, para garantia da dívida no valor de **R\$102.818,00**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS / Sistema de Amortização: SAC- Sistema Amortização Constante Novo / Valor da Operação: R\$105.600,00 / Valor do Desconto Complemento: R\$2.782,00 / Valor do Financiamento: R\$102.818,00 / 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\$671,17 / Taxa de Administração: R\$0,00 / Seguro: R\$13,68 / Total: R\$684,85 / Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o item 4 / Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4 / Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$115.000,00 / Para os fins previstos no § 2º, 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 item 14, constando ainda demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu *[Handwritten signature]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, digitei. Eu *[Handwritten signature]* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 196.320 em 10/07/2015.

AV.09/52.637: Mogi Guaçu, 10 de agosto de 2026 (CONSOLIDAÇÃO)

Pelo Requerimento de 02 de julho de 2026 e com fundamento no § 1º do artigo 26-A da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL**, legalmente representada por Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91. O fiduciante **TIAGO BENEDITO PEREIRA**, já qualificado, foi devidamente intimado, nesta mesma prenotação, através de edital eletrônico com publicação no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 20, 22 e 23 de abril de 2026, 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 os fiduciantes tenham purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária, do imposto de transmissão intervivos, por



Valide aqui
este documento



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0052637-60

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

MATRÍCULA Nº		52.637
DATA	10/08/2026	FICHA Nº 03
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

intermédio da guia de recolhimento do ITBI, mediante recolhimento ao Município de Mogi Guaçu, que fica arquivada em microfilme neste Cartório. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão R\$127.799,56. Eu Luciana Fernandes Ervilha (Luciana Fernandes Ervilha) Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$579,74, guia 147/2026. Prenotado sob nº 291.736 em 09/02/2026.



Valide aqui
este documento



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0052637-60

MATRÍCULA Nº

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... Vº

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU-SP

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da cidade e comarca de Mogi Guaçu, que abrange os municípios de Mogi Guaçu e Estiva Gerbi, deste Estado de São Paulo, que anteriormente pertenciam à comarca de Mogi Mirim-SP, revendo neste Cartório os livros próprios, deles, desde a instalação da comarca em 31/12/1966, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da **MATRÍCULA Nº 52637**, Livro 02 de Registro Geral. **NADA MAIS** havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. . A presente certidão foi emitida eletronicamente, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até três dias úteis anteriores a data de sua emissão. Mogi Guaçu-SP, quarta-feira, 12 de agosto de 2026. Eu **Samuel Pires Antonio** (*assinatura digital*) **Escrivente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01537893C 291736**.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 20,66	R\$ 5,87	R\$ 4,02	R\$ 1,09	R\$ 1,42	R\$ 0,99	R\$ 0,64	R\$ 34,69

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

Selo Digital: 1206183C30000000304263267

Protocolo: 291736



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HLAP8-923QX-HBU25-JRRL7>