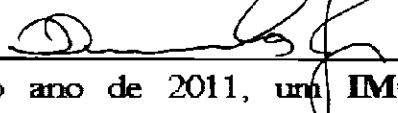
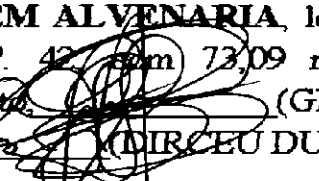
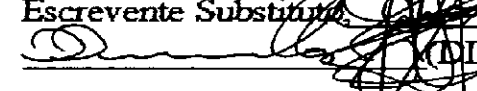
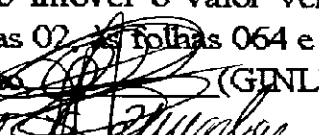
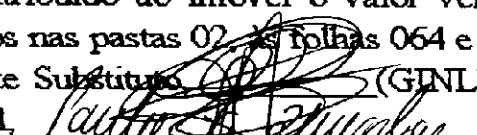


MATRÍCULA Nº 15.865 FICHA Nº 1	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 15.865 FICHA Nº 1
	LIVRO Nº 02	PRES. VENCESLAU 20 de outubro de 2010 SUBSTITUTO DO OFICIAL, <i>Paulo A. Duenhas</i>
	DISTRITO PRESIDENTE VENCESLAU-SP	INSCRIÇÃO: 1-4-184-0176-01
	MUNICÍPIO PRESIDENTE VENCESLAU-SP	
LOCALIZAÇÃO "JOSÉ MARIA GARRIDO" - RUA - LOTE Nº. 11 (ONZE), DA QUADRA "X" - LOTEAMENTO AZENHA.		
COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS UM TERRENO, constituído pelo lote nº. 11 (onze), da quadra "X", regular, situado no loteamento denominado "AZENHA", perímetro urbano desta cidade e comarca de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: pela frente, com a Rua José Maria Garrido, numa distância de 12,00m (doze metros); do lado esquerdo de quem da referida via pública vê o imóvel, confronta com o lote nº. 12 (doze), numa distância de 21,00m (vinte e um metros); do lado direito, adotando o mesmo sentido, confronta com o lote nº. 10 (dez), numa distância de 21,00m (vinte e um metros); e, finalmente nos fundos, confronta com o lote nº. 06 (seis), numa distância de 12,00m (doze metros), abrangendo o polígono acima descrito, uma área de 252,00m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados). O referido imóvel está localizado no lado par da Rua José Maria Garrido, com uma distância de 25,00m (vinte e cinco metros) lineares do cruzamento da Rua Suziclaire Arfelli Shirassu Kodama. REGISTROS ANTERIORES: R-2/M-12.646, de 10 de janeiro de 2002, e R-5/M-12.646, de 07 de fevereiro de 2002, ambos deste Registro de Imóveis. PROPRIETÁRIA: M. M. INCORPORADORA S/S LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.392.212/0001-97, com sede na cidade de Alfredo Marcondes/SP, na Rua Antonio Calderan nº. 48. Presidente Venceslau, 20 de outubro de 2010. <i>Ru</i> (GINLEY SOUZA SANTOS), Escrevente Substituto, digitei. E eu, <i>Paulo A. Duenhas</i> (PAULO ANTONIO DUENHAS), Substituto do Oficial, conferi e subscrevi. R-1/M-15.865: Protocolada sob nº. 57.201, no livro nº. 1-G, em 07 de outubro de 2010. Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 23 de setembro de 2010, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no livro 0342, nas páginas 172/175, a proprietária, VENDEU o imóvel a DULCE DEL POZZO FERREIRA, portadora da C.I.R.G. nº. 15.317.010-SSP/SP, expedida em 03/09/1980 e inscrita no CPF sob o nº. 158.832.828-73, brasileira, separada judicialmente, das prendas domésticas, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Aparecido da Silva, nº. 52, Azenha, pelo preço de R\$ 4.698,00, já quitado. Constando da referida escritura as declarações solidárias das partes; bem como, outras cláusulas e (Continua no Verso)	

MATRÍCULA Nº 15.865	FICHA Nº 1º	REGISTRO GERAL	COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO
SUBSTITUTO DO OFICIAL <i>Paulo A. Duenhas</i>		LIVRO Nº 02	
condições. Presidente Venceslau, 20 de outubro de 2010. Eu <i>GINLEY SOUZA SANTOS</i> (GINLEY SOUZA SANTOS), Escrevente Substituto, <i>digitel</i> E eu, <i>Paulo A. Duenhas</i> (PAULO ANTONIO DUENHAS), Substituto do Oficial, conferi e subscrevi. Oficial R\$ 284,89. Estado R\$ 80,98. IPESP R\$ 59,98. R.C. R\$ 14,99. T.J. R\$ 14,99. Total R\$ 455,83. G.R. nº. 042/2010, que será recolhida no dia 25/10/2010.			OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
R-2/M-15.865: Protocolada sob nº. 58.705, no livro nº. 1-G, em 14 de março de 2011. Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 14 de março de 2011, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no livro 0345, nas páginas 338/340, a proprietária, VENDEU o imóvel a ELIZEU CARLOS TOSTA, portador da C.I.R.G. nº. 8.168.871-4-SSP/SP, expedida em 27/02/1996 e inscrito no CPF sob o nº. 779.633.698-53, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77, com MARIA HELENA DOS ANJOS TOSTA, portadora da C.I.R.G. nº. 22.016.317-SSP/SP, expedida em 11/02/1987 e inscrita no CPF sob o nº. 110.762.978-03, brasileira, das prendas domésticas, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Castro Alves, nº. 305, pelo preço de R\$ 6.000,00, já quitado. Constando da referida escritura as declarações solidárias das partes; bem como, outras cláusulas e condições. Presidente Venceslau, 23 de março de 2011. Eu <i>GINLEY SOUZA SANTOS</i> (GINLEY SOUZA SANTOS), Escrevente Substituto, <i>digitel</i> E eu, <i>DIRCEU DUENHAS JÚNIOR</i> (DIRCEU DUENHAS JÚNIOR), Oficial, conferi e subscrevi. Oficial R\$ 302,76. Estado R\$ 86,05. IPESP R\$ 63,74. R.C. R\$ 15,94. T.J. R\$ 15,94. Total R\$ 484,43. G.R. nº. 012/2011, que será recolhida no dia 28/03/2011.			
AV-3/M-15.865, em 18 de maio de 2011. Protocolo nº. 59.345 de 09/05/2011. Por instrumento particular de requerimento, assinado pelo proprietário, capeado dos seguintes documentos: a) certidão comprobatória de área de construção nº. 090/2011, datada de 26/04/2011; b) Habite-se datado de 14/04/2011, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, os quais ficam arquivados na pasta nº. 90, às folhas nº. 033; e, c) certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº. 020582011-21030050, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 09/05/2011, com validade até 05/11/2011, cuja autenticidade foi confirmada no endereço eletrônico constante da mesma, a qual fica arquivada na pasta nº. 07, às folhas nº. 038, promovo a presente averbação para constar (Continua na Ficha nº. 2)			
Observações			MATRÍCULA Nº 15.865 FICHA Nº 1º

MATRÍCULA Nº 15.865 FICHA Nº 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 15.865	FICHA Nº 2
	LIVRO Nº 02	OFICIAL, 	
COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO	que no aludido terreno foi construído no ano de 2011, um IMÓVEL RESIDENCIAL EM ALVENARIA, localizado com frente para a Rua José Maria Garrido, nº. 42, com 73,09 metros quadrados de construção. O Escrevente Substituto,  (GINLEY SOUZA SANTOS). O Oficial,  (ELIZEU DUENHAS JÚNIOR).		
	R-4/M-15.865, em 26 de setembro de 2011. Protocolo nº. 61.105 de 15/09/2011. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual - FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, de acordo com a Lei nº. 11.977/2009, alterada pela Lei nº. 12.249/2011, nº. 855551439077, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380/1964, alterada pela Lei nº. 5.049/1966, celebrado nesta cidade, em 14 de setembro de 2011, pela Caixa Econômica Federal, assinado pelas partes e testemunhas, cuja uma das vias fica arquivada na pasta nº. 108, às folhas nº. 164, os proprietários, Elizeu Carlos Tosta, e sua esposa, Maria Helena dos Anjos Tosta, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula a ROGÉRIO CARLOS TOSTA, portador da cédula de identidade RG nº. 26.685.861-2-SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº. 277.383.018-05, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Tiradentes, nº. 1.605, Centro, pelo preço de R\$ 80.000,00, pagos na forma constante do referido instrumento. Consta do referido instrumento as demais cláusulas e condições. Foram apresentados os seguintes documentos: a) guia de recolhimento ITBI; e, b) certidão negativa de débitos nº. 1176/2011, expedida em 16/09/2011, pela Prefeitura Municipal desta cidade, onde consta que foi atribuído ao imóvel o valor venal de R\$ 61.941,37, os quais ficam arquivados nas pastas 02, às folhas 064 e 08, às folhas 130, respectivamente. O Escrevente Substituto,  (GINLEY SOUZA SANTOS). O Substituto do Oficial,  (PAULO ANTONIO DUENHAS). EMITIDA A DOL		
	R-5/M-15.865, em 26 de setembro de 2011. Protocolo nº. 61.105 de 15/09/2011. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual - FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida mencionado no R-4, o proprietário, ROGÉRIO CARLOS TOSTA, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, em garantia do pagamento da dívida decorrente do		
(Continua na Ficha nº 2ª)			
Observações			

MATRÍCULA Nº 15.865	FICHA Nº 2º	REGISTRO GERAL	COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO
SUBSTITUTO DO OFICIAL, <i>Paulo C. Zambelli</i>			
financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais por ele assumidas, CONSTITUI EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, à credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259/1973, regendo-se pelo estatuto vigente na data da referida contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, da seguinte forma: 1) Origem dos Recursos: FGTS/UNIAO; 2) Norma regulamentadora: HH.156.45 - 13/09/2011 - SUHAB/GECRI; 3) Valor da Operação: R\$ 79.459,00; 4) Desconto: R\$ 7.459,00; 5) Valor da Dívida: R\$ 72.000,00; 6) Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 80.000,00; 7) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; 8) Prazo em meses: de amortização: 300; e, de Renegociação 0; 9) Taxa Anual de Juros (%): nominal 5,0000; e, efetiva 5,1163; 10) Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$ 539,99; Taxa de Administração: R\$ 0,00; FG HAB: R\$ 11,54; Total: R\$ 551,53; 11) Vencimento do primeiro encargo mensal: 14/10/2011; 12) Época de Recalculo dos Encargos; de acordo com a cláusula décima primeira, constante do referido instrumento; e, 13) Data do Habite-se: 14/04/2011. Consta do referido instrumento o seguinte: a) concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24 da Lei nº. 9.514/97, é de R\$ 80.000,00, sujeito a atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de assinatura do referido instrumento, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; b) que a garantia fiduciária, ora contratada, abrange o referido imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o devedor fiduciante, cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao referido negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25, da Lei nº. 9.514/97; c) mediante o registro do referido contrato de alienação fiduciária ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
(Continua na Ficha nº 3)			
Observações			

MATRÍCULA Nº 15.865 FICHA Nº 3	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 02	MATRÍCULA Nº 15.865 FICHA Nº 3 SUBSTITUTO DO OFICIAL, <i>Paulo A. Duenhas</i>
	desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto; e a CEF possuidora indireta do imóvel desta matrícula; e, d) as demais cláusulas e condições. O Escrevente Substituto <i>(GINLEY SOUZA SANTOS)</i>. O Substituto do Oficial, <i>Paulo A. Duenhas</i> (PAULO ANTONIO DUENHAS).	
COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	AV-6/M-15.865, em 31 de março de 2026. Protocolo 93.780 de 04/12/2026. Por instrumento particular de requerimento de consolidação da propriedade, datado de 12 de março de 2026, instruído dos seguintes documentos: a) guia de recolhimento do ITBI; b) certidão expedida pela municipalidade local, em 27/03/2026; e, c) comprovante da intimação por edital negativa em nome Rogério Carlos Tosta, já qualificado, com a respectiva certidão do decurso do prazo legal sem purgação da mora, os quais ficam arquivados na pasta própria de alienação fiduciária de imóvel em garantia nº. 11, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, da Lei Federal nº. 9.514/1997, em face de Rogério Carlos Tosta, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, na pessoa da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 137.230,10 (cento e trinta e sete mil, duzentos e trinta reais e dez centavos) para efeitos da presente consolidação. <u>A credora fiduciária ora adquirente, deverá promover os leilões públicos nos termos disciplinados no artigo 27, da Lei Federal nº. 9.514/97, salvo as disposições legais.</u> A Escrevente, <i>Francielle</i> (Francielle Moreira Costa). Emitida a DOI. Selo digital TJSP nº. 1207823310A0000008308226C	
	Observações	

(Continua na Ficha nº

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão de inteiro teor da matrícula n.º 15865 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto n.º 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais, bem como ações reais e pessoais reipersecutórias, além do que nela contém até a data de 01/04/2026 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 93780	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 0,88 TOTAL 73,72
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) GUSTAVO YUDI MASSUDA ESCREVENTE
Presidente Venceslau , 01 de abril de 2026	



SELO DIGITAL

1207823C30A0000008048625H

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

(Continua na Ficha nº)

Observações



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V964C-52YWY-ZJ542-MHAQR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Gustavo Yudi Massuda (CPF ***.775.638-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/V964C-52YWY-ZJ542-MHAQR>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>