



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 120618.2.0067855-93

MATRÍCULA Nº **67.855**

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

DATA	12/08/2019	FICHA Nº	01
OFICIAL/ ESCRIVENTE AUT.			

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO Nº “17” DA QUADRA “J”, do loteamento denominado “RESIDENCIAL CIDADE JARDIM”, nesta cidade e comarca, com área de 200,40 metros quadrados e de forma retangular, mede 8,35 metros de frente, para a Rua 07; mede 24,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel confrontando com o lote 16 da quadra J; mede 24,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 18 da quadra J; mede 8,35 metros no fundo, confrontando com o lote 50 da quadra J do loteamento Residencial Cidade Jardim.

CADASTRO MUNICIPAL: IC-NO-51-05-04-017-000.

PROPRIETÁRIA: S.T.S. MOGI GUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida João Batista de Oliveira Bicudo, nº 27, sala 1B, Vila Galo, Vinhedo, SP, CNPJ/MF nº 15.037.379/0001-81, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 3522624740-5 em 06/02/2012 e Alteração Contratual registrada na JUCESP sob nº 104.036/15-1 em 04/03/2015.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 41 na matrícula nº 3.867 em 25/06/2019, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Escrevente Autorizada (Luciana Fernandes Ervilha).

AV.01/67.855: Mogi Guaçu, 12 de agosto de 2019. (RAZÃO ABERTURA)

Pelo Requerimento de 31 de julho de 2019, da proprietária acima qualificada, foi solicitado à abertura desta matrícula. Eu (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/ Emolumentos: R\$27,84 - guia 151/2019 - Prenotado sob nº 227.770 em 30/07/2019.

R.02/67.855: Mogi Guaçu, 19 de maio de 2020. (HIPOTECA)

Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças (Leis 4.380 de 21/08/1964) com Recursos do FGTS-Programa Minha Casa Minha Vida, firmado em Campinas-SP em 13 de março de 2020, S.T.S. MOGI GUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Francisco Serrano, CPF/MF nº 602.772.978-34, deu em **HIPOTECA DE 1º GRAU** o imóvel desta matrícula, com outros 64 lotes do mesmo loteamento, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Alex Augusto Carvalho de Lima, CPF/MF nº 044.066.506-01, para garantia da dívida no valor de **R\$2.109.659,00** (dois milhões, cento e nove mil, seiscentos e cinquenta e nove reais), assumida pela devedora e construtora: **CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, situada na Avenida

continua no verso



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 120618.2.0067855-93

MATRICULA Nº **67.855**

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

Continuação da Ficha nº.....01..... vº

Escr.Aut.

Carlos Botelho, 275, São Dimas, em Piracicaba-SP, CNPJ/MF nº 55.928.014/0001-61, legalmente representada, comparecendo ainda como **fiadores**: João Evangelista de Carvalho Filho, brasileiro, nascido em 10/03/1953, engenheiro civil, RG/SSP/SP nº 6.795.093-0 e CPF/MF nº 799.011.588-34 e sua mulher Aracelis Bazaglia Escobar de Carvalho, brasileira, nascida em 18/10/1958, aposentada, RG/SSP/SP nº 10.508.491-8 e CPF/MF nº 032.419.258-46, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Cassio Paschoal Padovani, 1915, Cs 6, em Piracicaba-SP e Luiza Bazaglia Escobar, brasileira, do lar, nascida em 10/06/1929, viúva, RG/SSP/SP nº 4.703.683 e CPF/MF nº 042.071.558-48, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, 537, Ap 21, em Piracicaba-SP, para fins de Abertura de Crédito e Mútuo à Pessoa Jurídica para Produção de Empreendimento Imobiliário Residencial Cidade Jardim Modulo II, com recursos FGTS/PMCMV / Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC) / Valor do Financiamento: R\$2.109.659,00 / Prazo Total em meses: Construção/ Legalização: 24 / Amortização: 24 / Taxa de Juros % (a.a): Nominal 8.0000; Efetiva: 8.3000% / Valor da Garantia Hipotecária: R\$11.210.000,00. Total dos imóveis em garantia hipotecária, assim especificados: Quadra "H": lotes 14 ao 26, Quadra "I": lotes 14 ao 26 e 41 ao 53, Quadra "J": lotes 14 ao 26 e 41 ao 53. Demais cláusulas e condições constam do título arquivado em microfilme neste Cartório (Valor Base: R\$32.456,29). Eu (Patricia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$545,23 (50%) - guia 092/2020 - Prenotado sob nº 233.593 em 07/05/2020.

AV.03/67.855: Mogi Guaçu, 04 de junho de 2020. (CANC. HIPOTECA/R-02)
Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, legalmente representada por Dulce Braz Heluany, CPF/MF nº 060.428.166-83, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** objeto do registro nº 02 desta matrícula, pelo valor de R\$32.456,29. Eu (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$187,01 (50%) - guia 103/2020 - Prenotado sob nº 233.813 em 20/05/2020.

R.04/67.855: Mogi Guaçu, 04 de junho de 2020. (VENDA E COMPRA)
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com força de escritura pública, firmado nesta cidade em 24 de abril de 2020 (Leis 4.380/1964, 5.049/1966 e 11.977/09), **S.T.S MOGI GUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já

continua na ficha nº02.....

RI - 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYMUJA-72RZT-JEHAU-LGX2W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





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 120618.2.0067855-93

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

MATRÍCULA Nº		67.855
DATA	FICHA Nº	
04/06/2020	02	
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		
J. Juana		

qualificada, representada pelo sócio Francisco Serrano, CPF/MF nº 602.772.978-34, **TRANSMITIU** o imóvel à **RAQUEL CRISTINA DE OLIVEIRA PAIVA**, brasileira, nascida em 14/09/1995, técnica de enfermagem, RG/SSP/SP nº 541318901 e CPF/MF nº 462.350.768-86 e seu marido **MIGUELL MONTEIRO PAIVA**, brasileiro, nascido em 10/02/1995, agente administrativo, RG/SSP/SP nº 459498903 e CPF/MF nº 438.401.038-94, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua dos Operários, 255, Vila Paraíso, nesta cidade, pelo valor de R\$170.000,00, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$25.204,00; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$6.476,00; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$2.320,00 e financiamento concedido pela CEF: R\$136.000,00. A operação destina-se a aquisição do terreno e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento enquadrado como MCMV. O valor da compra e venda do terreno é R\$30.000,00, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Compareceu como Construtora/Fiadora: Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda, já qualificada no R-02. Eu J. Juana (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$545,23 (PMCMV) - guia 103/2020 - Prenotado sob nº 233.813 em 20/05/2020.

R.05/67.855: Mogi Guaçu, 04 de junho de 2020. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **RAQUEL CRISTINA DE OLIVEIRA PAIVA** e seu marido **MIGUELL MONTEIRO PAIVA**, já qualificados, **alienaram 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 Dulce Braz Heluany, CPF/MF nº 060.428.166-83, para garantia da dívida no valor de **R\$136.000,00**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS/União / Sistema de Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$136.000,00 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão público: R\$170.000,00 / Prazo total em meses: de amortização: 360 / de construção/legalização: 25/04/2022 / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 6,5000 / Efetiva: 6,6971 / Encargos financeiros: de acordo com o item 5 / Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2 / Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$859,61 / Tarifa de Administração: R\$0,00 / Seguro: R\$26,01 / Total: R\$885,62 / Vencimento do 1º Encargo Mensal: 20/05/2020 / Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 / Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo

CONTINUA NO VERSO

RI - 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYMUJA-72RZT-JEHAU-LGX2W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



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 120618.2.0067855-93

MATRÍCULA Nº

67.855

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02 Vº
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

J. Juana

FGTS/União - Tarifa de Administração: R\$4.657,04 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$4.269,80 / Para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, nos termos do item 19. Comparece Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda, já qualificada, como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, sendo que a garantia fidejussória prevalecerá até seis meses após o final do prazo de construção. Demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu *J. Juana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$695,92(50%) - guia 103/2020 - Prenotado sob nº 233.813 em 20/05/2020.

AV.06/67.855: Mogi Guaçu, 14 de setembro de 2022. (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 constar que a Rua “07” do loteamento “RESIDENCIAL CIDADE JARDIM”, desta cidade e comarca, atualmente denomina-se “RUA ANGELO INACIO DE ALMEIDA”, conforme Lei nº 5.247 de 05/04/2019, já arquivada neste Cartório. Eu *Patricia Martinez Barbosa* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Camila Dal Molin Marques* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi.

AV.07/67.855: Mogi Guaçu, 14 de setembro de 2022. (CONSTRUÇÃO)

Pelo Requerimento de 05 de maio de 2022, consta que no imóvel foi edificado um prédio residencial com **49,60 m²** de área construída, que recebeu o nº **302** da **Rua Angelo Inacio de Almeida**, conforme prova o Habite-se expedido em 05/04/2022, Processo nº 4351/2019 Nº 242/2022, pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu e Certidões Negativas de Débitos expedidas pela Secretaria da Receita Federal: Aferição: 90.001.16835/75-001 - Código de Controle: 9656.B718.4032.8A61; Aferição: 90.003.87152/70-001 - Código de Controle: ADC0.2522.9203.44EC; Aferição: 90.001.16835/75-001 - Código de Controle: 9656.B718.4032.8A61; Aferição: 90.003.87173/76-001 - Código de Controle: IADC.8B9F.BFEA.37A4; Aferição: 90.003.87505/77-001 - Código de Controle: 874A.03E0.8C94.5428; Aferição: 90.003.87509/76-001 - Código de Controle: 2A10.23C3.AF41.CE72 e Aferição: 90.003.87514/71-001 - Código de Controle: 8771.515C.AF58.DE7E. Valor (SINDUSCON) R\$63.381,36. Eu *Patricia Martinez Barbosa* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Camila Dal Molin Marques* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$216,56 (50%)-guia 177/2022-Prenotado sob nº 254.884 em 19/08/2022 e reingresso em 06/09/2022.

CONTINUA NA FICHA Nº 03



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 120618.2.0067855-93

MATRÍCULA Nº

67.855

DATA

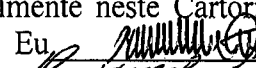
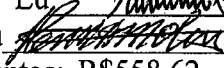
12/01/2026

FICHA Nº

03

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

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

AV.08/67.855: Mogi Guaçu, 12 de janeiro de 2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)
Pelo Requerimento de 23 de dezembro de 2025, com fundamento no §1º do artigo 26-A da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, expedido pela Central de Registradores de Imóveis por meio eletrônico - Protocolo IN01443844C (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**, já qualificada, legalmente representada por MILTON FONTANA, CPF 575.672.049-91. Os fiduciários RAQUEL CRISTINA DE OLIVEIRA PAIVA e seu marido MIGUELL MONTEIRO PAIVA, já qualificados, foram devidamente intimados, nesta mesma prenotação, para satisfazerem, 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 fiduciários tenham 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 recolhimento ao Município de Mogi Guaçu-SP, que fica arquivada digitalmente neste Cartório. Valor declarado para consolidação do imóvel: R\$179.906,91. Eu  (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu  (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$558,62 - guia 007/2026. Prenotado sob nº 286.677 em 26/08/2025.





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 120618.2.0067855-93

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 67855**, 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, terça-feira, 13 de janeiro de 2026. Eu **Samuel Pires Antonio** (*assinatura digital*) **Escrevente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01443844C 286677**.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,37	R\$ 74,21

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: 1206183C3000000026314626V

Protocolo: 286677



CONTINUA NA FICHA Nº.....