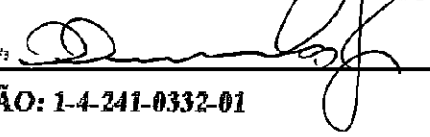
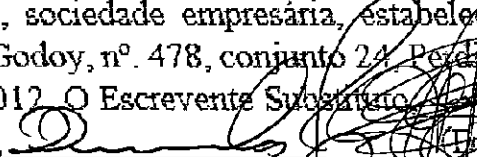
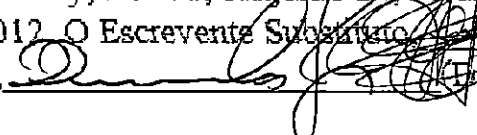
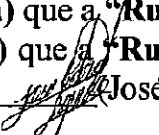
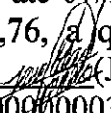
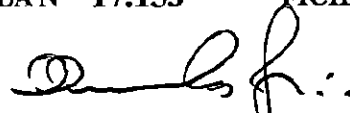
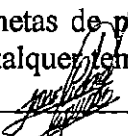
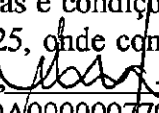
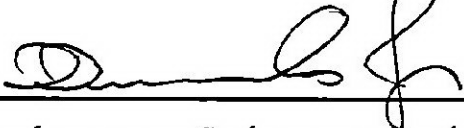
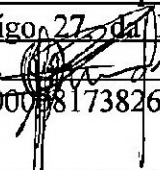


MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 1	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 1
	LIVRO Nº 02	PRES. VENCESLAU 19 de novembro de 2012 OFICIAL, 
	DISTRITO PRESIDENTE VENCESLAU-SP	INSCRIÇÃO: 1-4-241-0332-01
	MUNICÍPIO PRESIDENTE VENCESLAU-SP	
LOCALIZAÇÃO "11" - RUA - LOTE Nº. 18 (DEZOITO), DA QUADRA "N" - JARDIM ARIPUANÃ.		
COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS UM TERRENO, constituído pelo lote nº. 18 (dezoito), da quadra "N", situado no loteamento denominado "JARDIM ARIPUANÃ", perímetro urbano desta cidade e comarca de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, regular localizado na lateral ímpar da Rua 11, distante 125,77m do ponto de início do cruzamento das laterais; ímpar da Rua 11 e ímpar da Rua 14, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente, mede 8,00m confrontando com a lateral ímpar da Rua 11. No lado direito, de quem da lateral ímpar da Rua 11 olha para o terreno, mede 20,00m, confrontando com a divisa do lote 17. No lado esquerdo, mede 20,00m, confrontando com a divisa do lote 19. Nos fundos, mede 8,00m confrontando com a divisa do lote 38, encerrando uma área de 160,00m². REGISTRO ANTERIOR: R-4/M-16.019, de 19 de novembro de 2012, deste Oficial de Registro de Imóveis. PROPRIETÁRIO: NOVA ERA LOTEADORA E URBANISMO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº. 13.499.701/0001-69, sociedade empresária, estabelecida na cidade de São Paulo/SP, na Rua Ministro Godoy, nº. 478, conjunto 24, Pedregais Presidente Venceslau, 19 de novembro de 2012. O Escrevente Substituto,  (GINLEY SOUZA SANTOS). O Oficial,  (IRCEU DUENHAS JUNIOR). AV-1/M-17.153, em 29 de outubro de 2021. Protocolo nº. 84.141 de 08/10/2021. Face ao disposto no artigo 167, inciso II, alínea 13, da Lei nº. 6.015/1973, c/c o item 125, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, de conformidade com as Leis Municipais ns. 3.266/2014 e 3.481/2017, as quais se encontram arquivadas na pasta de Leis e Decretos Municipais nº. 02, procedo esta averbação para constar: a) que a "Rua 11", passou a denominar-se "Rua Manoel Joaquim Gonçalves"; e, b) que a "Rua 14", passou a denominar-se "Alameda das Graviolas". O Escrevente,  José Adão Isquerdo). Selo digital TJSP nº. 1207823F10000000038651216 R-2/M-17.153, em 29 de outubro de 2021. Protocolo nº. 84.141 de 08/10/2021. Por instrumento particular de venda e compra de terreno com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, datado de 14 de abril de 2020, celebrado nesta cidade, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, o qual fica arquivado na pasta própria nº. 122, às folhas 38, a proprietária, Nova Era Loteadora e Urbanismo Ltda, já qualificada, representada por seus sócios e administradores: 1) Marcos Antônio Momo, portador da cédula de identidade RG nº. 7.763.044-SSP/SP e	

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 1º OFICIAL, 	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 02	COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 1ºg
inscrito no CPF sob o nº. 709.491.238-20, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, na Travessa Dona Paula, nº. 136, Higienópolis; e, 2) Kleber Giacomini, portador da cédula de identidade RG nº. 33.079.036-5-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº. 288.649.638-39, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, na Rua dos Tapes, nº. 56, Apto. 14 B, Liberdade, nos termos do artigo 6º (sexto), da 2ª Alteração e Consolidação Contratual de Sociedade Limitada, datado de 14/12/2017, devidamente registrado na JUCESP, sob o nº. 35225320648, transmitiu por venda o imóvel desta matrícula a Adilson Rodrigues da Silva, portador da CNH nº. 2087426689 e registro nº. 01111480330 expedida pelo DETRAN/SP em 26/4/2020 com validade até 14/10/2025, onde consta que o mesmo é portador da cédula de identidade RG nº. 26.318.236-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº. 260.834.998-60, brasileiro, solteiro, técnico em fibra óptica, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sebastião Maximino, nº. 183, Bairro Jardim Esperança, pelo preço de R\$ 47.000,00, que serão pagos da seguinte forma: a) R\$ 4.700,00 de entrada; e b) R\$ 42.300,00 financiados pela vendedora. Consta do referido instrumento as demais cláusulas e condições. Acompanha o referido instrumento a certidão de matrícula do imóvel ora vendido, expedida em 26 de outubro de 2021, por este Registro de Imóveis. Foram apresentados os seguintes documentos: a) guia de recolhimento do ITBI, a qual fica arquivada na pasta própria nº. 11, às folhas 133; e, b) certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 08/10/2021, com validade até 07/11/2021, onde consta que foi atribuído ao imóvel o valor venal de R\$ 5.321,76, a qual fica arquivada na pasta própria nº. 26, às folhas 47. O Escrevente,  (José Adão Isquerdo). Emitida a DOI. Selo digital TJSP nº. 120782321000000003864921H R-3/M-17.153, em 29 de outubro de 2021. Protocolo nº. 84.141 de 08/10/2021. Por instrumento particular de venda e compra de terreno com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, mencionado no R-2, o proprietário, Adilson Rodrigues da Silva, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, confessa expressamente dever à credora fiduciária Nova Era Loteadora e Urbanismo Ltda, já qualificada, a importância de R\$ 42.300,00 (quarenta e dois mil e trezentos reais), que será paga em 150 (cento e cinquenta) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 462,30 (quatrocentos e sessenta e dois reais e trinta centavos) cada uma, através de boleto bancário, com vencimento todo dia 15 de cada mês, vencendo a primeira em 15/06/2020, reajustada anualmente pelo IGPM, sempre no mês de aniversário da venda, contados a partir da data de assinatura do referido instrumento, sendo que na ausência deste índice, por extinção ou qualquer motivo, será utilizado o índice que o substituir, mantendo o equilíbrio da presente contratação. O preço pactuado, o saldo devedor e a prestação não admitem desindexação ou deflação, tendo em vista que o preço e a prestação estipulada no referido contrato representam o valor nominal previsto para esta data; o valor da prestação pago em atraso implicará na cobrança proporcional dos juros à razão de 12% (doze por cento) ao ano, correção monetária e multa de 2% (dois por cento), à título de cláusula penal, independentemente de dias (Continua na Ficha nº 2)		
Observações		

MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 2
	LIVRO Nº 02	OFICIAL, 
COMARCA DE PRES. VENCESLAU ESTADO DE SÃO PAULO	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	de atraso. Em garantia do pagamento do financiamento ora contraído e das demais obrigações no referido instrumento por ele assumida, o devedor fiduciante, Adilson Rodrigues da Silva, já qualificado, constitui em alienação fiduciária em garantia, o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, em favor da credora fiduciária, Nova Era Loteadora e Urbanismo Ltda, já qualificada. Consta do referido instrumento: a) Que a garantia fiduciária ora constituída, abrange o referido imóvel com todas as suas 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; b) Mediante o registro do referido instrumento estará constituída a propriedade fiduciária em nome da credora fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; c) Que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins de leilão público, conforme disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei nº. 9.514/1997, é de R\$ 42.300,00 (quarenta e dois mil e trezentos reais), sujeito a atualização monetária a partir da data do referido instrumento, pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização de cadernetas de poupança do dia de aniversário do contrato, reservando-se a credora fiduciária a qualquer tempo de pedir nova avaliação; e, d) as demais cláusulas e condições. O Escrevente,  (José Adão Isquerdo). Selo digital TJSP nº. 120782321000000003865021Y
		R-4/M-17.153, em 01 de setembro de 2025. Protocolo nº. 93.226 de 21/08/2025. Por escritura pública de cessão de direitos, lavrada em 22 de dezembro de 2021, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no livro 438, páginas 144/147, o devedor fiduciante, Adilson Rodrigues da Silva, já qualificado, cedeu e transferiu, na qualidade de devedores fiduciantes todos os direitos e obrigações decorrentes da propriedade fiduciária constante do R-3, desta matrícula, pelo valor de R\$ 50.000,00, a Rafael Bernardino de Oliveira, portador da cédula de identidade RG nº. 40.773.363-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº. 231.868.218-60, brasileiro, solteiro, mototaxista, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Fortaleza, nº. 176, Vila Senhor do Bonfim, o qual assume a posição de devedor fiduciante. Consta da referida escritura, que o cessionário/devedor fiduciante, Rafael Bernardino de Oliveira, já qualificado se compromete, perante a credora fiduciária Nova Era Loteadora e Urbanismo Ltda, já qualificada, a pagar todas as parcelas vincendas, bem como os boletos já emitidos, ainda em nome do cedente; e, as demais cláusulas e condições. Foi apresentada a certidão expedida por esta municipalidade, em 29/08/2025, onde consta que foi atribuído ao imóvel o valor venal de R\$ 175.501,05. O Escrevente,  (Renan Duarte Barreto). Emitida a DOI. Selo Digital TJSP nº. 1207823210A0000007708325C
		AV-5/M-17.153, em 06 de fevereiro de 2026. Protocolo 93.612 de 09/10/2025. Por instrumento particular de requerimento de consolidação da propriedade, datado de 04 de fevereiro de 2026, instruído dos seguintes documentos: a) guia de recolhimento do ITBI; b) certidão expedida pela municipalidade local, em 03/02/2026; e, c) comprovante da intimação de Rafael Bernardino de Oliveira, já qualificado, com a respectiva certidão do decurso do
(Continua na Ficha nº 2º)		
Observações		

MATRÍCULA Nº 17.153 FICHA Nº 2º		REGISTRO GERAL CNM: 120782.2.0017153-21 LIVRO Nº 02	
OFICIAL, 			
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 Rafael Bernardino de Oliveira, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, na pessoa da credora fiduciária, Nova Era Loteadora e Urbanismo Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.499.701/0001-69, e NIRE: 35225320648, sediada na cidade de São Paulo/SP, na Rua Ministro Godoy, nº. 478, conjunto 24, Perdizes, CEP: 05015-000. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 182.258,08 (cento e oitenta e dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais e oito 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> O Escrevente Substituto,  (Orlando Coccki Júnior). Emitida a DOI. Selo digital TJSP nº. 1207823310A00000077847256			
CERTIDÃO		CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão de inteiro teor da matrícula n.º 17153, 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 nº 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 09/02/2026. N.º Pedido / N.º Prenotação: 93612		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 , 09 de fevereiro de 2026			
		SELO DIGITAL 1207823C30A00000077847256 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			

COMARCA DE PRES. VENCESLAU
ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 17.153
FICHA Nº 2º



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9PJZN-5NCA6-878AB-YRLGD

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/9PJZN-5NCA6-878AB-YRLGD>

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

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