Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

(Inteiro teor – art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0042984-29

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

Santa Fé do Sul, 12 de Maio de 2021.

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 42.984 **(Fls. 42.984)**

DENOMINAÇÃO: LOTE 13 QUADRA ÚNICA.
LOCALIZAÇÃO: RUA ALTINO FERREIRA DAS NEVES - PARTE DA CHÁCARA BELA VISTA.
MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Imóvel urbano, de formato regular, com as seguintes características e confrontações: medindo 12,00 metros de frente, confrontando com a Rua Altino Ferreira das Neves; do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, medindo 25,49 metros, confrontando com o Lote 12; do lado esquerdo, medindo 25,49 metros, confrontando com o Lote 14; e aos fundos, medindo 12,00 metros, confrontando com o Lote 08, **perfazendo uma área total de 305,90 metros quadrados.**

PROPRIETÁRIOS: DELCIDES LUIS TOZZO, brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.653.741 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 785.538.228-34, e seu cônjuge **MARIA DE LOURDES IANELLI TOZZO**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 12.708.061-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 159.304.508-54, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, domiciliados na Chácara Bela Vista, na cidade de Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 34.493, de 26 de agosto de 2016, desta Serventia. Eu, _____ Fernanda Regina Moretti Silva, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. **(Prenotação nº 126.667, de 31 de março de 2021) (Selo Digital nº 1197193110A0000011417621F)**

"AV.01/M.42.984". Em 12 de Maio de 2021. **(Prenotação nº 126.667, de 31 de março de 2021) - CADASTRO MUNICIPAL** - Extrai-se da Certidão nº 2K-484/2019, emitida pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul-SP, de 04 de dezembro de 2019, para constar que o imóvel desta Matrícula, está cadastrado no Município com o nº **14.978-12**. Eu, _____ Fernanda Regina Moretti Silva, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. **(Selo digital nº 1197193310A0000011417521D)**

"AV.02/M.42.984". Em 09 de Dezembro de 2021. **(Prenotação nº129.721, de 25 de novembro de 2021) - QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Procede-se a presente, nos termos do Instrumento Particular, mencionado no "R.03", para constar que o proprietário **DELCIDES LUIS TOZZO** é portador da Carteira de Identidade **RG nº 9.653.741-3-SSP/SP**. Eu, _____ Adriano Rodrigo dos Santos, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DM6EB-K6UQH-LCJNR-5VCZB

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

Valide aqui
este documento

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

Continuação do anverso

subscrevo. **(Selo Digital nº 1197193310A0000012284921U).**

"R.03/M.42.984". Em 09 de Dezembro de 2021. **(Prenotação nº 129.721,** de **25 de novembro de 2021) - VENDA E COMPRA** - Por Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - **(contrato nº 1.4444.1613632-2)**, de 19 de novembro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, os proprietários **MARIA DE LOURDES IANELLI TOZZO** e seu cônjuge **DELCIDES LUIS TOZZO,** já qualificados, **venderam** o imóvel desta Matrícula, a **1) IVAN WESLEY JUSTINO DOS SANTOS,** brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira de Identidade RG de nº 46.797.150-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 383.394.348-37, domiciliado na Rua Airlton Pedro Maestro, nº 1991, Jardim Europa, na cidade de Santa Fé do Sul/SP; e, **2) SUELEN CRISTINA DIONISIO,** brasileira, solteira, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da Carteira de Identidade RG de nº 47.959.511-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 391.574.168-00, domiciliada na Rua 17, nº 120, Cohab Beira Rio, na cidade de Santa Fé do Sul/SP, pelo preço de R$ 90.000,00 (noventa mil reais). Eu, _____, Adriano Rodrigo dos Santos, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. **(Selo Digital nº 1197193210A0000012284821Y).**

"R.04/M.42.984". Em 09 de Dezembro de 2021. **(Prenotação nº 129.721,** de **25 de novembro de 2021) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Pelo mesmo título mencionado no "R.03", os adquirentes e devedores fiduciantes **IVAN WESLEY JUSTINO DOS SANTOS** e **SUELEN CRISTINA DIONISIO,** já qualificados, **alienaram** à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, e agência 0799 nesta cidade de Santa Fé do Sul/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, inscrita na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381, **em caráter fiduciário** o imóvel, objeto desta Matrícula, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel, **pelo valor da dívida de R$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), que será pago no "PRAZO TOTAL (MESES)": 432, sendo: construção 12 meses e amortização 420 meses, através de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 17/12/2021 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, no valor inicial de R$ 7.432,56 (sete mil, quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e seis centavos),** incluindo principal, seguros e demais obrigações, com a **TAXA DE JUROS % a.a.**: taxa de juros balcão - nominal 7,7208 - efetiva 8,0000; taxa de juros reduzida - nominal 7,6276 - efetiva 7,9000. Pelo Sistema de Amortização: "SAC - Sistema de Amortização Constante". Origem dos Recursos: "SBPE". Enquadramento: SFH. Agência responsável pelo contrato: 0799 Santa Fé do Sul, SP. Modalidade: aquisição de terreno e construção; e, com as

Continua na Ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DM6EB-K6UQH-LCJNR-5VCZB

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

Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Sta. Fé do Sul - SP -

CERTIDÃO

(Inteiro teor – art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0042984-29

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

M. 42.984 **Ficha 2**

demais cláusulas e condições constantes do título; tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e da Lei nº 9514/97, tendo as **partes atribuído ao imóvel o valor de R$ 1.045.000,00 (um milhão, quarenta e cinco mil reais), para os efeitos do disposto no inciso VI do artigo 24 da supracitada Lei.** O valor destinado ao pagamento da construção e venda e compra do terreno objeto do contrato de R$ 1.037.500,00 (um milhão, trinta e sete mil e quinhentos reais), foi integralizado pelos valores seguintes, a saber: financiamento concedido pela CAIXA - R$ 830.000,00; recursos próprios aplicados/ a aplicar na obra - R$ 207.500,00. Eu, _____ Adriano Rodrigo dos Santos, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. **(Selo Digital nº 1197193210A00000122847210).**

"AV.05/M.42.984". Em 06 de Março de 2023. **(Prenotação nº 135.638, de 14 de fevereiro de 2023) - ACESSÃO: CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL** - Por requerimento, de 07 de fevereiro de 2023, Alvará de Construção nº 2M-466/2021, Carta de Habitação nº 2O-013/2023, Processo nº 2M-466/2021, da Municipalidade de Santa Fé do Sul/SP, e Certidão Negativa de Débitos - Aferição nº 90.008.22375/63-001, relativos às Contribuições Previdenciárias, averba-se que, sobre o imóvel desta Matrícula, construiu-se um **PRÉDIO RESIDENCIAL, perfazendo uma área total de 296,80 m²** (duzentos e noventa e seis metros e oitenta centímetros quadrados), o qual tomou o **número 1.165**, Rua Altino Ferreira das Neves, Parte da Chácara Bela Vista, Santa Fé do Sul/SP. O valor declarado empregado na construção foi de R$ 947.500,00 (novecentos e quarenta e sete mil, e quinhentos reais). Eu, _____ Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei; e Eu, _____ Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. **(Selo Digital nº 1197193310A00000139335230)**

"AV.06/M.42.984". Em 02 de Setembro de 2026. **(Prenotação nº 152.260, de 13 de abril de 2026) - CADASTRO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL** - Extrai-se do comprovante emitido pelo site oficial dos Correios, pesquisado em 24 de agosto de 2026, relativo ao código postal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no **CEP sob o nº 15775-464.** Eu, _____ Adriano Rodrigo Blanco dos Santos, 2º Substituto do Oficial, formulei e digitei; e Eu, _____ João Alberto de Oliveira Góis, Oficial de Registro, conferi e subscrevo. **(Selo Digital nº 1197193E10B0000000103226Y).**

Adriano Rodrigo Blanco dos Santos
2º Substituto do Oficial de Registro

"AV.07/M.42.984". Em 02 de Setembro de 2026. **(Prenotação nº 152.260, de 13 de abril de 2026) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A Requerimento da credora fiduciária, de 07 de agosto de 2026, instruído com prova da intimação e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, **que resultou no inadimplemento dos devedores fiduciantes IVAN WESLEY JUSTINO DOS SANTOS e SUELEN CRISTINA DIONISIO,** já qualificados, **averba-se a CONSOLIDAÇÃO da propriedade** do imóvel desta Matrícula

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DM6EB-K6UQH-LCJNR-5VCZB

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

Valide aqui
este documento

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

Continuação do anverso

Matrícula (CNM): 119719.2.0042984-29

na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R$ 1.117.463,88 (um milhão, cento e dezessete mil e quatrocentos e sessenta e três reais e oitenta e oito centavos), e avaliação fiscal de R$ 374.590,65 (trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa reais e sessenta e cinco centavos). Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta Matrícula deverá haver tentativa de venda dele em públicos leilões. Eu, Adriano Rodrigo Blanco dos Santos, 2º Substituto do Oficial, digitei, e, Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial de Registro, conferi e subscrevo. **(Selo Digital nº 1197193310B0000000103126M)**.

Adriano Rodrigo Blanco dos Santos
2º Substituto do Oficial de Registro

CERTIDÃO - Pedido: 152260	**CUSTAS**	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **42984** , 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, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.**	Emolumentos . . . . . :	45,88
	Estado . . . . . :	13,04
	Sec. Fazenda . . . . . :	8,92
	Registro Civil . . . . . :	2,41
	Trib. Justiça . . . . . :	3,15
	Ministério Público . . . . . :	2,20
	Imposto Municipal . . . . . :	2,29
	TOTAL . . . . . :	77,89

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. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) **MARIANA CAMILA DA SILVA INACIO** **ESCREVENTE**

Santa Fé do Sul, 02 de setembro de 2026

SELO DIGITAL

1197193C30B0000000103326Y

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DM6EB-K6UQH-LCJNR-5VCZB

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