ESTADO DE SÃO PAULO — CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE LORENA
Oficial - DR. GERALDO DO NASCIMENTO

REGISTRO GERAL

LIVRO N.o 2

MATRÍCULA N.º 10 952 FLS. 001.

DATA 07 de janeiro de 1982.

CNM: 119792.2.0010952-10

Oficial Geraldo do Nascimento

Distrito Lorena

Município Lorena

Urbano (x) C.P.M. 4-65-03

Rural ( ) INCRA

Situação Rua Madame Curie - Vila Zelia 1ª Zona

Denominação lote 511 da Quadra F-1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um lote de terreno, sobnº 511(quinhentos e onze) da Quadra F-1, da 1ª Zona, do loteamento denominado Vila Zelia, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Lorena, com frente para a rua Madame Curie, de formato retangular, medindo 15,00m(quinze metros) de frente, igual medida de largura nosfundos, por 50,00m(cinquenta metros) da frente aos fundos, emambos os lados, confinando de umlado com o lote 510, de outro lado com o lote 512, e nos fundos como lote 517, perfazendo a area de 750,00m2. PROPRIETARIA:- Fazendas Mondesir S/A., com sede no Rio deJaneiro, àrua Senador Dantas nº80, aptº15, CGC 42 267 534/0001, representada por seus diretores Heitor Peixoto de Castro Palhares e Eurico Villela Neto. TITULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 22 983 do livro 3-Y, deste registro. Lorena, 07 dejaneiro del982. O Escrevente Habilitado Sizenando Velloso da Silva. OOficial Geraldo do Nascimento

..*.*.*.*.*

R.1-10 952 - Lorena,07dejaneiro del982. TRANSMITENTE:- Fazendas Mondezir S/A., com sede no Rio de Janeiro, àrua Senador Dantas nº80, aptº 15, CGC 42 267 534/0001, representada por seus diretores Heitor Peixoto de Castro Palhares, brasileiro, casado industrial, residente à rua Santa Amelica nº 10, Rio de Janeiro, RG nº .. 1 689 308 e CPF 006 684 357.04 e Eurico Villela Neto, brasileiro, casado, comerciante, residente à Av. Pe. Leonel França nº180, aptº 1001, RiodeJaneiro-RJ e CPF 093 463 337.15. ADQUIRENTE:- André Rafoul Mokodse, brasileiro, solteiro, medico,residente em Piquete, à Av.Luiz Arantes Junior nº 297, RG 5 015 351 e CPF 913 361 718/04. TITULO:- Compra e venda. FORMA DO TITULO:-Escritura publica de compra e venda, de 05de setembro de 1978, do 1º Cartório de Notas destaComarca, livro 198, fls 73,lavrada pelo Escrevente Autorizado, Antonio Carlos da Veiga. VALOR.- Cr$16.000,00(dezesseis mil cruzeiros) correspondente a totalidade do imóvel damatrícula supra. A outorgante no ato da escritura,apresentou o Certificado deQuitação do INPS, expedido pela agência do Rio de Janeiro. O Escrevente Habilitado Sizenando Velloso da Silva. O Oficial, Geraldo do Nascimento

..*.*.*.*.*.*.*

297 + Cad. Cr$ 1500,00
Averb. Cr$ 300,00
TOTAL Cr$ 1.825,00

Página: 0001/0004

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Lorena - SP
119792 AA 0154055 0225

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP.

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone:(12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRÍCULA N.º 10.952 f. 001 verso

Oficial

REGISTRO GERAL CNM: 119792.2.0010952-10

Livro n.o 2

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

OBSERVAÇÕES:

Continua na ficha n. 02.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **10.952** FICHA **2**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LORENA-SP
CNS 11.979-2

CNM: 119792.2.0010952-10

Lorena, 22 de setembro de 2023.

R.2-10.952 - Lorena, 22 de setembro de 2023. Prenotação nº 135.743 de 21/08/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, de 15 de agosto de 2023, Cédula de Crédito Bancário nº 026502181 datado de 10 de agosto de 2023 e Termo de Endosso, também datado de 10 de agosto de 2023 **(VIA ARISP: AC002729162), ANDRÉ RAFOUL MOKODSE**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI/RG nº 5.015.351-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 913.361.718-04, residente e domiciliado à Rua Alameda Jauaperi, nº 1.467, apto. 72, bairro Indianópolis/SP, **com anuência dos intervenientes anuentes** DAVID RAFOUL MOKODSE, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 4.534.344 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 195.830.798-04, residente e domiciliado à Rua Alameda Jauaperi, nº 1.467, Moema, na cidade de São Paulo//SP e DRM ENGEHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.349.969/0001-15, registrada na JUCESP sob NIRE nº 3520816695, sediada à Rua Demostenes, nº 31, Campo Belo, na cidade de São Paulo/SP **ALIENOU FIDUCIRIAMENTE a totalidade do imóvel objeto desta matrícula** a **GHIA RECEBÍVEIS I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, fundo de investimento constituído sob forma de condomínio aberto, inscrito sob o CNPJ/MF sob nº 40.676.621/0001-04, administrado e representado neste ato pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.610.500/0001-88, pelo valor proporcional de R$973.610,00 (novecentos e setenta e três mil e seiscentos e dez reais), que será pago através de 30 (trinta) amortizações mensais e consecutivas, à taxa de juros efetiva de 1,87% ao mês ou 25,00% ao ano, custo efetivo total CET 2,20% ao mês ou 29,80% ao ano, com vencimento em 27/02/2026. **Valor de avaliação do imóvel objeto de garantia para fins de leilão previsto na Lei 9.514/97: R $2.227.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 10 dias.** As demais condições que regem o contrato, pelas quais se obrigaram as partes, constam de uma das vias do mesmo, digitalizada/arquivada neste Registro de Imóveis. Selo digital nº: 1197923210000000013045323R. A Escrevente Autorizada, _____, Rafaela Fernanda Guarizi Dias.

Av.3-10.952 - Lorena, 30 de abril de 2025. Prenotação nº 139.368 de 05/09/2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de consolidação da propriedade, datado de São Paulo/SP, aos 17 de abril de 2025, firmado pelo credor GHIA RECEBÍVEIS I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS, acompanhado das Certidões de Constituição em mora datadas de 04 de abril de 2.025, do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade de Lorena/SP, acompanhado dos Instrumentos Particulares de notificação do devedor fiduciante ANDRÉ RAFOUL MOKODSE e dos intervenientes DAVID RAFOUL MOKODSE e DRM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificados nesta matrícula, fica efetuada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** (§ 7° do art. 26 da Lei 9.514/97) do imóvel desta matrícula, a credora fiduciária GHIA RECEBÍVEIS I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS, **CNPJ Nº 40.676.621/0001-04**, face o vencido o débito, constante da dívida em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R.2, não paga e não purgada a mora pelo referido devedor fiduciante, consolidação essa no valor de R$ 742.333,33 (setecentos e quarenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). Foi apresentado o comprovante do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens-ITBI. Valor Venal: R$ 65.194,50. Selo digital nº 1197923310000000016743125E. A Escrevente Autorizada, _____, Ana Julia Ferreira Gonçalves.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Lorena - SP
119792 AA 0154056 0225

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP

Rua Erendy Novaes Ferreira, 126 - Centro - Lorena/SP - CEP 12600-440 - Fone:(12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula nº.: 10952 - CNM119792.2.0010952-10, tem sua situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação. CERTIFICO mais, que apresente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Lorena-SP, 06 de maio de 2025. Certidão expedida ás 14:55:04. Apresente certidão tem validade de 30 dias após a sua expedição.

Amanda Aparecida da Silva
ESCREVENTE AUTORIZADA

Ao Oficial...:	R$	44,20
Ao Estado....:	R$	12,56
Ao IPESP.....:	R$	8,60
Ao Reg. Civil:	R$	2,33
Ao Trib. Just:	R$	3,03
Ao Município.:	R$	1,33
Ao Min.Púb...:	R$	2,12
Total.....:	R$	74,17

Certidão de ato praticado protocolo nº: 139368

Controle: 133607

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1197923C3000000167437251

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP

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

Jefferson Padilha Schoffen (CPF ***.035.720-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EFCA2-QT5JE-NXNQ9-8FRTP.