

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

67.725

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 2 de fevereiro de 2009

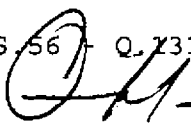
LOCALIZAÇÃO: Rua F - lote 12 - quadra 09 - loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso" - Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha - perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO composto do lote 12 da quadra 09 do loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso", na Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha, perímetro urbano deste município e comarca, assim descrito e caracterizado: Faz frente para a Rua F onde mede 10,00m em curva com raio de 304,50m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 34,50m do lado direito, 34,51m do lado esquerdo e 10,50m nos fundos, confrontando à direita com o lote 11, à esquerda com o lote 13 e nos fundos com o lote 36, perfazendo uma superfície total de 353,35m².

PROPRIETÁRIA: SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA., com sede na Rua Ituverava, nº 101, Vila Prudente, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob o nº.47.661.970/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº.65.671 (06/03/2008) desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.56 - Q.731 - UN.004 (ÁREA MAIOR)

O ESCR. AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DESIGNADA: 
LAURA BEATRIZ PEREIRA SANT'ANNA GASPARIN

Av.1/ RESTRICÕES

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação, para constar que os compradores obrigam-se, por si e seus sucessores, a observar, cumprir e respeitar as restrições de ordem específica para o loteamento e incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula, **especialmente no tocante ao uso, à construção, aos afastamentos das divisas, e à expressa vedação de desdobro ou desmembramento de lote de terreno**, a fim de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade, bem como assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento, tudo de conformidade com as

Continua no verso.

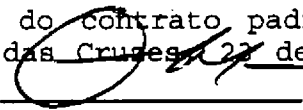
MATRÍCULA

67.725

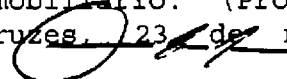
FICHA

01

VERSO

normas protetivas constantes do contrato padrão. (Protocolo nº 176.181 em 28/10/2010). Mogi das Cruzes, ~~22~~ 23 de novembro de 2010.
O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Av.2/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **S.38 Q.226 U.012 SB. DG.2**, conforme consta do comprovante emitido "via Internet" relativo aos dados do cadastro imobiliário. (Protocolo nº 176.181 em 28/10/2010). Mogi das Cruzes, ~~22~~ 23 de novembro de 2010. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

R.3/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 28/09/2009, com caráter de escritura pública, a proprietária, **SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA.**, já qualificada, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35219416205, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **LUIZ ANTONIO TREVIZAN NOBRE**, gerente administrativo, portador da CIRG nº 26.890.655-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 212.576.608-61, e sua mulher **GISELE DE OLIVEIRA NOBRE**, fotógrafa, portadora da CIRG nº 32.888.731-6-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 302.831.458-46, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Goma de Olibano nº 174, Engenheiro Goulart, pelo valor de **R\$84.579,44**, pagos da seguinte forma: Sinal pago no valor de R\$3.147,44, sendo que: R\$906,81 a título de sinal e princípio de pagamento com vencimento em 28/09/2009; R\$906,81 mediante uma única parcela fixa e irrevogável com vencimento em 30/10/2009; R\$1.333,82 mediante uma única parcela fixa e irrevogável com vencimento em 30/11/2009, sendo o saldo remanescente no valor de R\$81.432,00, que será pago de conformidade com o registro seguinte. **Consta do título: cláusula 9.1:** "O(s) comprador(es) se obriga(m) a cumprir a partir da data do instrumento, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU, ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da vendedora ou de terceiros. Fica, contudo, ajustado entre as partes, que se responsabilizam solidariamente por

Continua na ficha 02

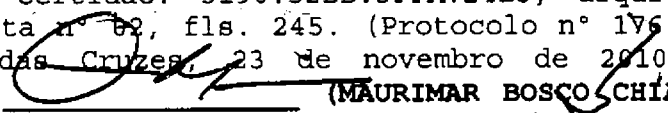
MATRÍCULA

67.725

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2010

eventuais débitos de tributos existentes sobre o imóvel matriculado". cláusula 10.3: "O(s) comprador(es) autorizam expressamente permitir a servidão de passagem no imóvel, para canalização de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam instituídas pelo Poder Público, mediante justa indenização". cláusula 12.1: "O(s) comprador(es) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência das EMPREENDEDORAS, e que o(s) novo(s) adquirente(s) preencha(m) todas as exigências cadastrais das EMPREENDEDORAS e assumam integralmente as obrigações previstas nesta escritura e desde que o(s) comprador(es) se encontrem em dia com suas obrigações perante as EMPREENDEDORAS". cláusula 12.3: "A transferência ou cessão de direitos, realizada pelo(s) comprador(es) somente terá eficácia em relação às CREDORAS, mesmo que ele(s) esteja(m) em situação regular de pagamentos perante as mesmas, caso estas venham a anuir no instrumento que a materializar e caso a mesma seja levada a registro, junto ao Competente Ofício de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 dias, contados de tal anuência". A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 28/05/2010, válida até 24/11/2010, sob nº 002662010-21200970, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 27, fls. 255, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 19/08/2010, válida até 15/02/2011, código de controle da certidão: 3190.52BB.3FFA.24E3, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 82, fls. 245. (Protocolo nº 176.181 em 28/10/2010). Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2010. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

R.4/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.3, os proprietários, LUIZ ANTONIO TREVIZAN NOBRE e sua mulher GISELE DE OLIVEIRA NOBRE, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA., já qualificada, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., com sede em São Paulo-SP, na Rua

Continua no verso.

MATRÍCULA

67.725

FICHA

02

VERSO

Joaquim Floriano nº 466, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35.300.192.940, e, à **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos nº 2134, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.339.221/0001-38, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35.300.348.150, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$81.432,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **156 prestações mensais e sucessivas** no valor de **R\$522,00**, cada uma, que serão acrescidas de juros de 1,0% ao mês calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante, com juros simples, vencendo-se a primeira delas no dia 30/12/2009; demais condições e encargos: **seguros mensais: R\$21,17; taxa de administração do crédito: R\$20,00; valor total dos encargos mensais: R\$563,17**; as prestações mensais serão reajustadas mensalmente pela variação do IGP-M da FGV, e na falta deste, respectivamente, pelo do IPC da FGV ou IPC da FIPE, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. **Consta do título**, que nos termos do § 2º, artigo 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$150.132,20**, adotado para hipótese de público leilão. **Consta ainda que: cláusula 6.7:** "O(s) devedor(es) será(ão) mantido (s) na posse direta do imóvel enquanto estiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter, conservar e guardar o imóvel em perfeito estado de uso e segurança, bem ainda fazer a sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento das empreendedoras. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado, obrigando-se o(s) devedor(es) a permitir(em) o ingresso da pessoa indicadas pelas empreendedoras a executar vistorias periódicas. O(s) devedor(es) fica(m), ainda, obrigado(s) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada". **cláusula 6.21:** "Se o imóvel estiver locado ou arrendado, a locação ou arrendamento poderão ser denunciados com o prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito das empreendedoras, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome das credoras". (Protocolo nº

Continua na ficha 03

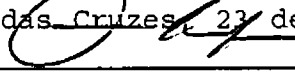
MATRÍCULA

67.725

FICHA

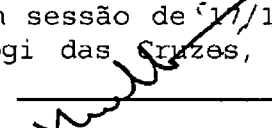
03

Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2010

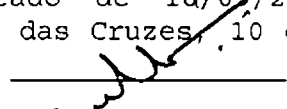
176.181 em 28/10/2010). Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2010.
O **ESCREVENTE** **AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO
CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO **Av.05/ ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL**

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária, SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., teve sua denominação alterada para URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., conforme Assembleia Geral Extraordinária, datada de 20/09/2013, devidamente registrada na JUCESP sob nº 398.151/13-1, em sessão de 11/10/2013. (Protocolo nº 219.446 em 04/11/2014). Mogi das Cruzes, 10 de novembro de 2014. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ CANCELAMENTO

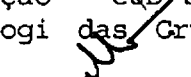
Fica **CANCELADA** a alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta matrícula, por autorização expressa das credoras, SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA., CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A. e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A., contida no instrumento particular de quitação datado de 18/09/2014. (Protocolo nº 219.446 em 04/11/2014). Mogi das Cruzes, 10 de novembro de 2014. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.07/ CONSTRUÇÃO

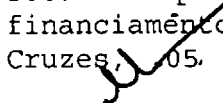
À vista do requerimento firmado nesta cidade, em 05/11/2014, procedo a presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio com frente para a Rua F, o qual recebeu o nº 101, com a área de 218,43m², conforme se comprova pelo Certificado de Conclusão de Obra - CCO nº 426/2014, expedido pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, através de sua Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, em 30/06/2014, Alvará nº 70.237- 0, datado de 12/12/2012, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 274482014-88888057 - CEI nº 51.227.14057/66,

Continua no verso.

MATRÍCULA	FICHA
67.725	03
	VERSO

expedida em 04/11/2014, confirmada via internet, arquivada nesta Serventia, na pasta n° 036, fls. 053. Base de cálculo: R\$310.354,08 (fonte de avaliação - CUB/Sinduscon/SP). (Protocolo n° 219.501 em 06/11/2014). Mogi das Cruzes, 12 de novembro de 2014. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

R.08/VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 05/12/2014, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos, da Lei 4.380, de 21/08/1964, com as alterações introduzidas pela Lei n° 5.049, de 29/06/1966, e Lei n° 9.514, de 20/11/1997 - Fora do SFH (não se tratando de primeira aquisição, para fins do benefício previsto no artigo 290, da Lei n° 6.015/73), os proprietários, **LUIZ ANTONIO TREVIZAN NOBRE** e sua mulher **GISELE DE OLIVEIRA NOBRE**, já qualificados, atualmente, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua São Francisco do Vermelho n° 83, Engenheiro Goulart, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **NANCI TCHIAKI TAIRA ONOUE**, comerciante, portadora da CIRG n° 26.874.209-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 265.991.938-03, e seu marido **GERSON KENJI ONOUE**, autônomo, portador da CIRG n° 23.972.804-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 169.280.338-78, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Gameleira Branca n° 181, Parque Savoy, pelo valor de R\$800.000,00, pagos da seguinte forma: R\$400.000,00 referentes a recursos próprios; e, R\$400.000,00 referentes a recursos do financiamento. (Protocolo n° 220.645 em 15/12/2014). Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

R.09/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.08, os proprietários, **NANCI TCHIAKI TAIRA ONOUE** e seu marido **GERSON KENJI ONOUE**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n° 100, Torre Olavo Setubal, em garantia do pagamento da dívida no valor total de R\$452.250,00, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 360 parcelas mensais, calculadas pelo Sistema de

Continua na ficha 04

**2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA

67.725

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015

amortização "Sac", com juros à taxa efetiva anual de 11,5000%; taxa nominal de juros anual de 10,9349%; taxa efetiva de juros mensal de 0,9112%; taxa nominal de juros mensal de 0,9112%; taxa efetiva de juros anual com benefício de 9,1000%; taxa nominal de juros anual com benefício de 8,7411%; taxa efetiva de juros mensal com benefício de 0,7284%; taxa nominal de juros mensal com benefício de 0,7284%, com valor total do encargo mensal de **R\$4.793,90**, vencendo-se a primeira prestação em 05/01/2015, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título, que nos termos do § 2º, artigo 26 da citada lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$1.000.000,00**. (Protocolo nº 220.645 em 15/12/2014). Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.10/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **38.226.012.000-2**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis datada de 21/08/2024, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2024.517.469. (Protocolo nº 311.837 em 11/04/2024). Mogi das Cruzes, 02 de setembro de 2024. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.11/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 15/08/2024, instruído com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão - ITBI, e, ainda, à vista do expediente de execução extrajudicial objeto desta prenotação, pelo qual os devedores, **NANCI TCHIAKI TAIRA ONOUE** e **GERSON KENJI ONOUE**, foram constituídos em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo a presente averbação, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, para consignar a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado. Base de cálculo: R\$1.000.000,00. Valor venal do

continua no verso

MATRÍCULA	FICHA
67.725	04
	VERSO

CNM 112557.2.0067725-03

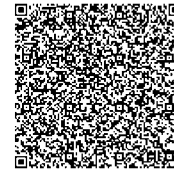
imóvel fixado para o exercício de 2024: R\$491.490,74. (Protocolo nº 311.837 em 11/04/2024). Mogi das Cruzes, 02 de setembro de 2024. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução fiel da matrícula a que se refere e foi extraída na forma do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015/73. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula.

Mogi das Cruzes/SP, segunda-feira, 2 de setembro de 2024.



O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) VALTER ALVES DE MELLO

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 1,27	R\$ 70,85

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: 1125573C3000000012393924N
 Protocolo: 311837

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9A4EC-QEZBH-WE8AM-LPXUW

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

Valter Alves De Mello (CPF ***.444.998-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/9A4EC-QEZBH-WE8AM-LPXUW>

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

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