LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA	FICHA
64.441	01

Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2007

LOCALIZAÇÃO: Rua Três - Lote nº. 03 - Quadra "E" - **Loteamento Residencial "Parque das Figueiras"** - Bairro do Caputera, neste município e comarca.

IMÓVEL: **UM TERRENO** composto do lote nº. 03 da quadra "E", do **Loteamento Residencial "Parque das Figueiras"**, situado no Bairro do Caputera, perímetro urbano deste município e comarca, assim descrito: mede dois segmentos: 6,50m e 1,00m de frente para o Rua 3 (três), da frente aos fundos no lado direito de quem da Rua 3 (três) olha para o imóvel mede 22,94m onde faz divisa com Lote 04 no seu lado esquerdo mede 23,00m onde faz divisa com Lote 02, nos fundos mede 7,50m onde faz divisa com Lote 08. O perímetro descrito encerra uma área de 172,48m².

PROPRIETÁRIA: **RICE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.677.170/0001-05, com sede nesta cidade, na Rua Agostinho Caporalli, nº. 1.055, Vila Oliveira.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 53 (23/10/2003) na Matrícula nº. 125 desta Serventia.

O ESCREVENTE AUTORIZADO: **(JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO)**

OFICIAL DESIGNADO: **ROBERTO LÚCIO VIEIRA**

Av.01/ CADASTRO MUNICIPAL
À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **47.048.003.000-3**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 17/04/2017, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes código de controle:. 2017.503.228. (Protocolo nº 245.501 em 11/05/2017). Mogi das Cruzes, 24 de maio de 2017. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.02/ VENDA E COMPRA
Por escritura de 24/04/2017, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 970 páginas 339/342), a proprietária, **RICE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.

MATRÍCULA 64.441 | FICHA 01 VERSO

qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **OSVALDO BIAZINI**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 5.585.579-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 706.780.498-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA ANETE NORA ABIB BIAZINI**, brasileira, professora, portadora da CIRG nº 15.250.047-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 707.119.418-15, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Tenório de Aquino, nº 286, Vila Rubens, pelo valor de R$59.374,28 (cinquenta e nove mil trezentos e setenta e quatro reais e vinte e oito centavos), sendo de R$19.597,17 o valor venal do terreno fixado para o exercício de 2017. (Protocolo nº 245.501 em 11/05/2017). Mogi das Cruzes, 24 de maio de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.03/ NOVA DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que a **RUA TRÊS** passou a denominar-se **RUA INELSON CRESPO LUIZ**, conforme Lei Municipal nº 6.553, de 01/07/2011. (Protocolo nº 245.998 em 29/05/2017). Mogi das Cruzes, 05 de junho de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.04/ CONSTRUÇÃO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 13/03/2017, procedo a presente averbação para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio com frente para a Rua Inelson Crespo Luiz, o qual recebeu o **nº 26**, com a área construída de 172,34m², conforme se comprova pela Certidão de Conclusão de Obra CCO nº 571/2012 (Alvará nº 67.288-0, de 15/07/2010, processo nº 6.429/2010), expedida em 07/08/2012, pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes-SP, através de sua Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 001262017-88888385 - CEI nº 51.239.05385/63, expedida em 26/05/2017, confirmada via internet, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 039, fls. 102. Base de cálculo: R$276.328,23 (fonte de avaliação CUB/Sinduscon/SP). (Protocolo nº 245.998 em 29/05/2017). Mogi das Cruzes, 05 de junho de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Continua na ficha 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.

R.05/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 18/12/2017, lavrada no 1° Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro n° 1.100, folhas 304/305), os proprietários, **OSVALDO BIAZNINI** e sua mulher **MARIA ANETE NORA ABIB BIAZINI**, já qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a **NELSON NOGUEIRA IGNEZ**, brasileiro, engenheiro, portador da CIRG n° 17.909.149-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 093.924.978-22, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **BIANCA MARIA AMADEU DE PAULA LEITE**, brasileira, professora, portadora da CIRG n° 22.451.705-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 108.597.528-28, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Carrieri, n° 105, Conjunto Residencial Álvaro Bovolenta, pelo valor de R$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2017: R$208.350,30. (Protocolo n° 251.374 em 21/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de janeiro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.06/ RESTRIÇÕES

Procedo a presente averbação para constar que o loteamento denominado **"RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS"** está sujeito às restrições constantes dos Autos de Loteamento e integrantes do Contrato Padrão, arquivado neste Registro, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e seus sucessores, obrigando-os 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 normas protetivas constantes do contrato padrão. (Protocolo n° 297.414 em 05/01/2023, reapresentado em 11/01/2023). Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2023. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.

MATRÍCULA 64.441 | FICHA 02 VERSO

R.07/ VENDA E COMPRA
Por instrumento particular de 27/12/2022 (contrato nº 10180358906), 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 nº 5.049, de 29/06/1966, e Lei nº 9.514, de 20/11/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (não se tratando de primeira aquisição, para fins do benefício previsto no artigo 290, da Lei nº 6.015/73), os proprietários, **NELSON NOGUEIRA IGNEZ,** brasileiro, engenheiro, portador da CIRG nº 17.909.149-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 093.924.978-22, e sua mulher **BIANCA MARIA AMADEU DE PAULA LEITE,** brasileira, professora, portadora da CIRG nº 22.451.705-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 108.597.528-28, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/03/1990, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Carrieri, nº 105, Conjunto Residencial Álvaro Bovolenta, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a **FELIPE DAMIÃO DE MATTOS RAFAEL,** brasileiro, desenvolvedor de sistemas, portador da CIRG nº 47.496.918-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 386.823.758-50, e sua mulher **TAMIRES MULLER FERREIRA DE MATTOS,** brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 27.924.783-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 360.376.588-54, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 14/12/2012, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor Gabriel Prestes, nº 858, casa 08, Vila Mogi Moderno, pelo valor de **R$850.000,00**, pagos da seguinte forma: R$220.000,00 referentes a recursos próprios; e, R$630.000,00 referentes a recursos do financiamento constante do registro seguinte. (Protocolo nº 297.414 em 05/01/2023, reapresentado em 11/01/2023). Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2023. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).**

R.08/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07, supra, os proprietários, **FELIPE DAMIÃO DE MATTOS RAFAEL** e sua mulher **TAMIRES MULLER FERREIRA DE MATTOS**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, em garantia do pagamento da dívida no valor total de **R$630.000,00**, 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 Amortização "SAC", com juros à taxa

Continua na ficha 03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.

efetiva anual de 11,7%; taxa nominal de juros anual de 11,1158%; taxa efetiva de juros anual com benefício de 9,8000%; taxa nominal de juros anual com benefício de 9,3855%; taxa efetiva de juros mensal de 0,9263%; taxa nominal de juros mensal de 0,9263%; taxa efetiva de juros mensal com benefício de 0,7821%; taxa nominal de juros mensal com benefício de 0,7821%; com valor total do encargo mensal de **R$6.850,76**, vencendo-se a primeira prestação em 27/01/2023, 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 nº 9.514/97, 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; para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de **R$880.000,00**; e, nos termos da cláusula 34.2, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e desempenho das obrigações contratuais, inclusive para receber citações, notificações e intimações. (Protocolo nº 297.414 em 05/01/2023, reapresentado em 11/01/2023). Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2023. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.09/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 24/10/2024, 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, **FELIPE DAMIÃO DE MATTOS RAFAEL** e **TAMIRES MULLER FERREIRA DE MATTOS**, 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, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado. Base de cálculo: R$880.000,00. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R$379.831,99. (Protocolo nº 316.240 em 07/08/2024). Mogi das Cruzes, 12 de novembro de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.

MATRÍCULA | FICHA | VERSO

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 1°, 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, terça-feira, 12 de novembro 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: 1125573C30000000141316245
Protocolo: 316240

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF

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/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF

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/QVXP8-43Z3V-NHFFB-N3STF.