



Valide aqui este documento

CNM 112557.2.0064441-58

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

64.441

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2007

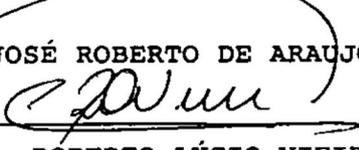
LOCALIZAÇÃO: Rua Três - Lote nº. 03 - Quadra "E" - Loteamento Residencial "Parque das Figueiras" - Bairro do Caputera, neste município e comarca.

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.

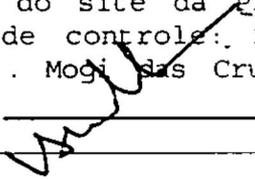
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 53 (23/10/2003) na Matrícula nº. 125 desta Serventia.

O ESCRIVENTE 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUB6E-JMBCBF-X5CYA-NM2UQ>



Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0064441-58

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 (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 (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 (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUB6E-JMBCBF-X5CYA-NM2UQ>



Valide aqui este documento

CNM 112557.2.0064441-58

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

64.441

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 08 de janeiro de 2018

R.05/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 18/12/2017, lavrada no 1º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 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 nº 17.909.149-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 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 nº 22.451.705-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 108.597.528-28, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Carrieri, nº 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 nº 251.374 em 21/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de janeiro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Av.06/ RESTRICÇÕES

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 nº 297.414 em 05/01/2023, rerepresentado em 11/01/2023). Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 2023. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUB6E-JMBCBF-X5CYA-NM2UQ>



Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0064441-58

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



Valide aqui este documento

CNM 112557.2.0064441-58

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUB6E-JMBCBF-X5CYA-NM2UQ>

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 64441 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. **NADA MAIS** havendo a certificar, além dos atos já expressamente lançados até esta data, inclusive com referência a alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias que devam ser averbadas. **CERTIFICO FINALMENTE** que o imóvel a que se refere esta certidão pertence à circunscrição deste Registro de Imóveis desde sua instalação a **10/05/1974**, do que dou fé.

Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 323.487 em 07/03/2025, título referente ao imóvel desta matrícula..

Mogi das Cruzes/SP, segunda-feira, 10 de março de 2025.



ANDRÉ LUIZ DA SILVA CEBRIAN - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17

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: 1125573C3000000017394025S
 Protocolo: 358264

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