Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0012138-21

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
12.138	01

Mogi das Cruzes, 25 de junho de 19 80

Localização: Rua José Urbano Sanches, lote nº 19, quadra nº 34, Vila Oliveira, Bairro do Socorro.

Imóvel: UM LOTE DE TERRENO, sob nº 19, da quadra nº 34, da Vila Oliveira Bairro do Socorro, perimentro urbano desta cidade, medindo 10,00 ms. de frente para a Rua José Urbano Sanches, igual largura dos fundos, por 60, 00 ms. da frente aos fundos, encerrando a área de 600,00 ms2 e confron-/ tando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 20 de Rafael Abbondanza Junior; pelo lado esquerdo com o lote 18, de Rafael Abbondanza Junior e nos fundos com olote 15, de José A. Giansela e dista 60,00 ms. da esquina da Avenida Luiz da Silva Pires, antiga Avenida Rio/ Grande do Norte, lado esquerdo de quem desta entra na Rua José Urbano / Sanches em direção à Avenida Helio Borenstein, Antiga Avenida Acre.

Proprietaria: IMOBILIARIA ALADIM LTDA., sociedade civil com séde nesta / cidade a Rua José Bonifacio nº35, inscrita no CGC.MF sob nº 44.296.036 / 0001-00.

Registro Anterior: R/1 na Matrícula nº 3.196 do 1º Registro de Imóveis / desta Comarca.

Cadastro Municipal: S.02; Q.031; L.003.

O escrivente autorizado: (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

A AUTORIZADA substituta: MARCIA R.SANT'ANNA BRASIL.

R.1/M.12.138 Por escritura de 21 de maio de 1.980, do 1º Cartório de Notas desta Comarca, Livro 530 fls. 43 a 46, a proprietaria Transmitiu/ por venda feita a RAFAEL ABBONDANZA JUNIOR, brasileiro, casado pelo / regime da comunhão de bens com ANA REGINA ABBONDANZA antes da lei nº 6. 515/77, inscrito no CPF. sob nº 060.691.188-04, portador da Cédula de / Indetidade RG. nº 3.134.239 SP, domiciliado nesta cidade na Estrada do Parque Municipal s/nº, pelo valor de Cr$ 155.000,00, sendo de Cr$ 536./ 200,00 o valor venal, sem condições, o imóvel abjeto desta. Mogi das / cruzes, 25 de junho de 1.980. O escrivente autorizado: (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.2- Em 26 de outubro de 1.994

Por Escritura de 04 de outubro de 1.994, do 1º Cartório de Notas desta- Comarca, (Livro nº 802-fls. 122 a 125), os proprietários RAFAEL ABBONDAN ZA JUNIOR, brasileiro, proprietário, portador da CIRG nº 3.134.239-SSP / SP e sua mulher ANA REGINA ABBONDANZA, brasileira, do lar, portadora da- CIRG nº 3.640.008-SSP/SP e inscritos no CPF/MF sob nº 060.691.188-04, - casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77 , residentes e domiciliados nesta cidade, à Estrada do Parque Municipal - s/nº, venderam o imóvel à TJEE KIM SOAN ANG, brasileira, do lar, porta -

CONTINUA NO VERSO

5.000 - 10/79

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

matrícula 12.138 | folha 01 verso

dora da CIRG nº 4.464.626-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 019.773.428-68, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com ANG KIM TJU, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 2.865.922-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Agostinho Caporalli nº 1.090, Vila Oliveira, pelo valor de R$ 14.000,00 sendo de R$ 20.211,81 o valor venal devidamente atualizado/UFESP. O ESCREVENTE AUTORIZADO:.-.-. (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.3 / VENDA E COMPRA

Por escritura de 03 de Dezembro de 1.998, do Tabelião de Notas do Distrito de Brás Cubas, neste Município e Comarca, (Livro nº 82 fls. 360 à 362), os proprietários **TJEE KIM SOAN ANG** e seu marido **ANG KIM TJU**, inscrito no CPF sob nº 170.865.068-04, já qualificados, **venderam** o imóvel à **SENTOSO SETIO**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 9.977.171-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 001.260.848-31, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **AKEMI ISHIGAKI SETIO**, brasileira, comerciante, portadora da CIRG nº 14.624.378-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 085.180.538-89, domiciliado e residente nesta cidade, na Avenida Brasil nº 1.528, Mogi Moderno, pelo valor de R$ 70.000,00. Mogi das Cruzes, 22 de Dezembro de 1.998. **A ESCREVENTE AUTORIZADA:** **(GILMARA REGINA NÓBREGA RAMOS)**

Av.4 / CONSTRUÇÃO

Por requerimento formulado nesta cidade, aos 19 de Setembro de 2.002, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que no imóvel foi construída uma casa com frente para a RUA JOSÉ URBANO SANCHES a qual recebeu o **Nº 1.169**, com a área de 286,10 metros quadrados, conforme se comprova pela certidão de vistoria HABITE-SE Nº.593/2002 e CND/INSS sob nº.034162002-21025020, arquivada nesta Serventia na pasta nº.17, fls.09. Valor da construção: R$ 259.495,56. Mogi das Cruzes, 08 de Outubro de 2.002. **O ESCREVENTE AUTº** **(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)**

R.5 / VENDA E COMPRA

Por instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049 de 29.06.66, e do artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, passado em São Paulo, aos 05 de Novembro de 2.002, os proprietários

-CONTINUA NA FICHA Nº 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
12.138	02

Mogi das Cruzes, 26 de Novembro de 2002

SENTOSO SETIO e sua mulher **AKEMI ISHIGAKI SETIO**, já qualificados, **venderam** o imóvel à **ANTONIO JOSÉ DO COUTO PITTA**, brasileiro, professor universitário e sua mulher **MAGDA VELOZO RODRIGUES**, brasileira, médica, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei 6.515/77, portadores das CIRG nºs 20.437.081-4-SSP/SP e 17.594.457-X-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob o nºs 072.403.078-67 e 144.761.978-17, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Antonia Maria de Souza nº 367; pelo valor de R$ 250.000,00, pagos da seguinte forma: Poupança já recebida: R$ 150.000,00 e Financiamento concedido pelo credor: R$ 100.000,00, constante do registro seguinte. Mogi das Cruzes, 26 de Novembro de 2.002. **O ESCREVENTE AUTORIZADO:** **(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)**

SUBSTITUTA DO OFICIAL:
-MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL-

R.6/ HIPOTECA

Conforme instrumento particular mencionado no R.5, os proprietários **ANTONIO JOSÉ DO COUTO PITTA** e sua mulher **MAGDA VELOZO RODRIGUES**, já qualificados, **HIPOTECARAM** o imóvel em favor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista nº. 1374 - 3º andar, inscrito no CNPJ sob o nº. 33.066.408/0001-15, para a garantia da dívida no valor de **R$ 100.000,00**, pagáveis por meio 120 prestações mensais, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização SAC no valor inicial de R$ 1.862,72 incluído os acessórios, aos juros de taxa nominal de 11,3866% ao ano e taxa efetiva de 12,0000% ao ano, vencendo a primeira prestação no dia 05/12/2002, com as demais condições constantes do título. Valor de Avaliação: R$ 199.000,00.- Mogi das Cruzes, 26 de Novembro de 2.002.- **O ESCREVENTE AUTORIZADO:** **(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)**

Av.07/ CANCELAMENTO

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 21 de Dezembro de 2007, o **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R.06 desta matrícula. (Valor da dívida hipotecária atualizada nesta data pela UFESP: R$.31.062,06). (Protocolo nº.148.428 em 02/01/2008). Mogi das Cruzes, 09 de Janeiro de 2008. **A ESCREVENTE AUTORIZADA:** **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

MATRÍCULA	FICHA
12.138	02 VERSO

Av.08/ CADASTRO MUNICIPAL
À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **02.031.003.000.-0**, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 03/07/2019. (Protocolo nº 264.611 em 01/08/2019). Mogi das Cruzes, 13 de agosto de 2019. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(MÁRCIO LUIZ DE CAMARGO).**

R.09/ VENDA E COMPRA
Por escritura de 11/07/2019, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.075 - páginas 163/166), os proprietários, **ANTONIO JOSÉ DO COUTO PITTA**, brasileiro, professor universitário, portador da CIRG nº 20.437.081-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 072.403.078-67, e sua mulher **MAGDA VELOZO RODRIGUES**, brasileira, médica, portadora da CIRG nº 17.594.457-X-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 144.761.978-17, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Urbano Sanches, nº 1.169, Vila Oliveira, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a **JOAQUIM CLAUDINEI COELHO**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 17.596.391-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 061.414.758-17, e sua mulher **ALESSANDRA FERNANDES ELIAS COELHO**, brasileira, administradora, portadora da CIRG nº 26.266.206-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 262.535.608-16, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Domingos Fernandes, nº 111, pelo valor de R$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2019: R$516.101,98. (Protocolo nº 264.611 em 01/08/2019). Mogi das Cruzes, 13 de agosto de 2019. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(MÁRCIO LUIZ DE CAMARGO).**

Av.10/ ÓBITO
À vista da escritura adiante mencionada e da certidão de óbito (matrícula nº 115162 01 55 2020 4 00151 104 0076204-74) expedida em 29/12/2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito – Butantã, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, procedo a presente averbação para constar que o proprietário, **JOAQUIM CLAUDINEI COELHO**, faleceu em 23/12/2020. (Protocolo nº 294.509 em 16/09/2022, reapresentado

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

em 29/09/2022). Mogi das Cruzes, 05 de outubro de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.11/ PARTILHA

Por escritura de 12/03/2021, lavrada no 3° Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 346 - páginas 053/059), de inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de **JOAQUIM CLAUDINEI COELHO**, CPF/MF nº 061.414.758-17, ocorrido no estado civil de casado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$549.948,36 (quinhentos e quarenta e nove mil novecentos e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos), foi **PARTILHADO** à viúva meeira, **ALESSANDRA FERNANDES ELIAS COELHO**, brasileira, assistente financeira, portadora da CIRG nº 26.266.206-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 262.535.608-16, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Urbano Sanches, nº 1.169, Vila Oliveira, *na proporção de* ***1/2***; e, à herdeira filha, **AMANDA ELIAS COELHO**, brasileira, solteira, auxiliar de departamento pessoal, portadora da CIRG nº 55.942.198-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 511.944.998-05, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Urbano Sanches, nº 1.169, Vila Oliveira, *na proporção de* ***1/2***. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2022: R$604.720,80. (Protocolo nº 294.509 em 16/09/2022, reapresentado em 29/09/2022). Mogi das Cruzes, 05 de outubro de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.12/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 29/12/2022 (contrato nº 10180434905), 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, as proprietárias, **(1) ALESSANDRA FERNANDES ELIAS COELHO**, brasileira, viúva, do lar, portadora da CIRG nº 26.266.206-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 262.535.608-16, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Urbano Sanches, nº 1.169, Vila Oliveira; e, **(2) AMANDA ELIAS COELHO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de departamento pessoal, portadora da CIRG nº 55.942.198-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 511.944.998-05, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Urbano Sanches, nº 1.169, Vila Oliveira, **venderam** o imóvel objeto

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

MATRÍCULA 12.138 | FICHA 03 VERSO

desta matrícula a **ERICK ABRÃO ZAIBA**, brasileiro, solteiro, maior, diretor comercial, portador da CIRG nº 47.870.044-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 395.997.548-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sergio Plaza, nº 1.417, Vila Oliveira, pelo valor de **R$1.500.000,00**, pagos da seguinte forma: R$300.000,00 referentes a recursos próprios; e, R$1.200.000,00 referentes a recursos do financiamento constante do registro seguinte. (Protocolo nº 297.538 em 11/01/2023, reapresentado em 18/01/2023). Mogi das Cruzes, 23 de janeiro de 2023. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.13/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.12, supra, o proprietário, **ERICK ABRÃO ZAIBA,** já qualificado, **alienou 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$1.275.000,00**, sendo R$1.200.000,00 decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, e R$75.000,00 referentes às despesas acessórias ao financiamento, 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 efetiva anual de 11,7%; taxa nominal de juros anual de 11,1158%; taxa efetiva de juros anual com benefício de 9,5000%; taxa nominal de juros anual com benefício de 9,1098%; taxa efetiva de juros mensal de 0,9263%; taxa nominal de juros mensal de 0,9263%; taxa efetiva de juros mensal com benefício de 0,7591%; taxa nominal de juros mensal com benefício de 0,7591%; com valor total do encargo mensal de **R$13.534,49**, vencendo-se a primeira prestação em 29/01/2023, 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; e, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de **R$1.500.000,00.** (Protocolo nº 297.538 em 11/01/2023, reapresentado em 18/01/2023). Mogi das Cruzes, 23 de janeiro de 2023. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Continua na ficha 04

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
12.138	04

CNM 112557.2.0012138-21

Mogi das Cruzes, 12 de Agosto de 2024

Av.14/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 12/07/2024, 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 o devedor, **ERICK ABRÃO ZAIBA**, fora constituído em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo a presente averbação, nos termos do § 7° do artigo 26, da Lei n° 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$1.500.000,00. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R$625.827,39. (Protocolo n° 308.621 em 08/01/2024). Mogi das Cruzes 12 de agosto de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (EDUARDO FRANCO REIS).**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHKC-KMEGP-J4Q6Y-JYJFK

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 12138 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 passou a integrar a circunscrição deste Registro de Imóveis desde **01/01/1977**, por força da Resolução nº 2/76 do TJSP, pertencendo, anteriormente, à circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, do que dou fé.

.

Mogi das Cruzes/SP, segunda-feira, 30 de dezembro de 2024.

ANDRÉ LUIZ DA SILVA CEBRIAN - ESCREVENTE AUTORIZADO

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: 1125573C30000000153095241
Protocolo: 355208

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

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