



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA
31.014

FICHA
01

Mogi das Cruzes, 16 de março de 1987

Localização: Rua Sete (07), lote nº 18 (dezoito), quadra nº 10 (dez), - Chacaras Nirvana, Bairro de Santa Catarina, município de Biritiba Mirim.

Imóvel: UM TERRENO, situado no perímetro urbano do distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, composto do lote nº 18 (dezoito), da quadra nº 10 (dez), das Chacaras Nirvana, Bairro de Santa Catarina, assim descrito: com a área total de 3.583,50ms² mede 59,92ms. de frente para a Rua Sete (07), sendo 34,26ms. em reta e 25,66ms. em curva com raio de 65,35ms.; 42,36ms. onde confronta com o lote 17; 53,58ms. onde confronta com o lote nº 19 e 90,35ms. nos fundos onde confronta com os lotes 7,8 e 9, sendo os lotes confrontantes de propriedade da Cooperativa Agrícola Mista Itapeti.

Proprietária: COOPERATIVA AGRICOLA MISTA ITAPETI, com sede nesta cidade - Estrada Mogi-Taiapuê Km. 4, inscrita no CGC. sob nº 52.542.180/0001 - 37.

Registro anterior: Matrícula nº 23.033, deste Registro.

Cadastro Municipal: S.10; Q.010; L.018.

O escrevente autorizado:

 (DÉCIO FERREIRA MACHADO).
A OFICIAL SUBSTITUTA: 
- Marcia Rachel Sant'Anna Brasil -

R.1.- Por escritura de 21 de Outubro de 1.985, do Cartório de Registro - Civil e Anexo de Tabelionato do Distrito e Município de Biritiba Mirim, - desta Comarca, Livro 48 fls. 361/362, subscrita pelo Escrivão Interino - Augusto Rocha Coelho, a proprietária transmitiu por venda feita a WALTER JOSÉ MIRAS IMACULADO, encarregado, RG. nº 17.023.601-SP e CPF. número - 063.547.228/70, casado no regime de comunhão parcial de bens posterior - à Lei 6.515/77 com ERMELINDA DOS SANTOS TEIXEIRA IMACULADO e a MARIA IZABEL MIRAS IMACULADO, auxiliar de embalagem, solteira, maior, RG. número - 17.214.488-SP e CPF. nº 063.498.078/55, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Mugil Vermelho nº 228, São Paulo e Rua Antonio Augusto Florindo nº 106, em São Paulo, respectivamente, pelo valor de Cr\$3.404.050, tendo recebido a quantia de Cr\$ 1.616,550 e o saldo na importância de - Cr\$ 1.787,500 os compradores se comprometem a pagar por meio de 10 prestações do valor de Cr\$ 178.750 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 30 de Outubro de 1.985 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final, as quais são representadas por Notas Promissórias de igual valor e vencimentos e que ficam vinculadas a escritura, nos termos do artigo 1.163 § Único do Código Civil Brasileiro. (CND do IAPAS número

- continua no verso -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64XW6-XFV4F-HDEJP-E7LVC>

1125573C30290926SX9XD6226

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

EC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



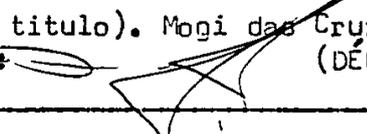
MATRÍCULA

31.014

FICHA

01

VERSO

000450/85 mencionado no título). Mogi das Cruzes, 16 de março de 1.987.
O escrevente autorizado:  (DÉCIO FERREIRA MACHADO).-
-(V.V.CZ\$ 7.167,00).-

Av.02/ ALTERAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim-SP, sob nº **532236250008300000**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de tributos imobiliários, datada de 01/10/2018. (Protocolo nº 258.132 em 01/10/2018). Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.03/ QUALIFICAÇÃO

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação a fim de inserir a completa e correta qualificação dos coproprietários, qual seja: **WALTER JOSÉ MIRAS IMACULADO**, brasileiro, portador da CIRG nº 17.023.601-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 063.547.228-70, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 10/02/1984, com **ERMELINDA DOS SANTOS TEIXEIRA IMACULADO**, portuguesa, portadora do RNE W677383-R-CGPI/DIREX/DPF e inscrita no CPF/MF sob nº 063.207.348-92, conforme se comprova pelos documentos pessoais apresentados, bem como pela cópia autenticada da certidão de casamento (matrícula nº 115329 01 55 1984 2 00050 015 0014694 53), expedida em 20/10/2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 46º Subdistrito Vila Formosa, da Comarca de São Paulo, Capital. (Protocolo nº 258.132 em 01/10/2018). Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

R.04/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 19/05/2016, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Município de Biritiba Mirim-SP, desta Comarca (livro nº 115, fls. 031/033), os proprietários, **WALTER JOSÉ MIRAS IMACULADO**, brasileiro, encarregado de produção, portador da CIRG nº 17.023.601-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 063.547.228-70, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 10/02/1984, com **ERMELINDA DOS SANTOS TEIXEIRA IMACULADO**, portuguesa, açougueira, portadora do RNE W677383-R-CGPI/DIREX/DPF e inscrita no CPF/MF sob nº

Continua na ficha 02



Valide aqui a certidão.

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

MATRÍCULA

31.014

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2018

063.207.348-92, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Andrômeda, nº 397, Jardim Santa Barbara; e, **MARIA IZABEL MIRAS IMACULADO**, brasileira, solteira, assistente financeira, portadora da CIRG nº 17.214.488-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 063.498.078-55, residente e domiciliada em Guarulhos-SP, na Rua Hélio Manzoni, 127, Gopouva, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **ROQUE ANDRADE SANTOS**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 12.359.000-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 012.703.438-23, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JEUSA BATISTA DE SOUZA SANTOS**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 55.813.217-0-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 249.523.998-69, residentes e domiciliados em Biritiba Mirim-SP, na Avenida Três, nº 110, Nirvana, pelo valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais). Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2018: R\$14.907,36. (Protocolo nº 258.132 em 01/10/2018). Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** 
(**EDUARDO FRANCO REIS**).

Av.05/ ÓBITO

À vista da escritura adiante mencionada e da certidão de óbito (matrícula nº 115410 01 55 2017 4 00303 243 0098457-03), expedida em 20/03/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos de Notas do 22º Subdistrito Tucuruvi, da Comarca de São Paulo, Capital, procedo a presente averbação para constar que a proprietária, **JEUSA BATISTA DE SOUZA SANTOS**, faleceu no dia 03/03/2017. (Protocolo nº 258.131 em 01/10/2018). Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** 
(**EDUARDO FRANCO REIS**).

R.06/ PARTILHA

Por escritura de 29/06/2018, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.028 - páginas 055/064), de inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de **JEUSA BATISTA DE SOUZA SANTOS**, CPF/MF nº 249.523.998-69, cujo óbito ocorreu no estado civil de casada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$14.549,01 (quatorze mil quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), foi **PARTILHADO** ao viúvo meeiro, **ROQUE ANDRADE SANTOS**, brasileiro, empresário, portador da CIRG nº 12.359.000-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 012.703.438-23, residente e domiciliado em Biritiba Mirim-SP,

Continua no verso.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64XW6-XFV4F-HDEJP-E7LVC>



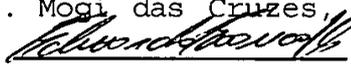
MATRÍCULA

31.014

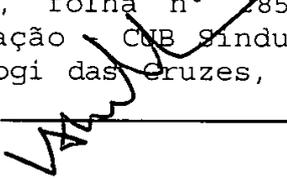
FICHA

02

VERSO

na Estrada Municipal, nº 110, Chácaras Nirvana III, na proporção de 50%; e, aos herdeiros filhos, **ALEKSANDRO SOUZA SANTOS**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da CIRG nº 41.140.529-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 372.591.408-79, residente e domiciliado em Biritiba Mirim-SP, na Estrada Municipal, nº 110, Chácaras Nirvana III, na proporção de 25%; e, **GUILHERME MATHEUS SOUZA SANTOS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CIRG nº 45.678.690-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 441.511.208-07, residente e domiciliado em Biritiba Mirim-SP, na Estrada Municipal, nº 110, Chácaras Nirvana III, na proporção de 25%. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2018: R\$14.907,36. (Protocolo nº 258.131 em 01/10/2018). Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:  (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.07/ CONSTRUÇÃO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 05/02/2021, procedo a presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial, com frente para a Rua Sete, o qual recebeu o nº 356, com a área total de 133,80m², conforme se comprova pela Certidão de Habite-se nº 08 (Alvará nº 15/2020, datado de 20/07/2020) expedida em 20/07/2020, pela Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim, através de sua Secretaria Municipal de Obras Planejamento Urbano e Serviços, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 000382021-88888260 - CEI nº 90.005.70260/69, expedida em 16/02/2021, confirmada via internet, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 043, folha nº 285. Base de cálculo: R\$250.394,65 (fonte de avaliação - CUB Sinduscon/SP). (Protocolo nº 277.794 em 18/02/2021). Mogi das Cruzes, 03 de março de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:  (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.08/ RETIFICAÇÃO (NOME)

À vista do instrumento particular adiante mencionado e da certidão de casamento (matrícula nº 118190 01 55 2009 3 00010.132 0003112 07) lavrada e assinada digitalmente em 19/03/2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de São Miguel Paulista, na Comarca de São Paulo, Capital, enviada pela Central de Informações do Registro Civil, materializada e conferida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38º Subdistrito - Vila Matilde, na Comarca

Continua na ficha 03



Valide aqui a certidão.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

31.014

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 18 de maio de 2021

de São Paulo, Capital, em 23/03/2021, nos termos do Provimento nº 46/2015, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei nº 6.015/73, para constar que o nome correto do coproprietário é **ALEKSANDRO DE SOUZA SANTOS**, e não como constou no R.06, supra, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 279.946 em 07/05/2021). Mogi das Cruzes, 18 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** VALTER ALVES DE MELLO (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.09/ RETIFICAÇÃO (NOME)

À vista do instrumento particular adiante mencionado e da certidão de nascimento extraída do livro A-157, fls. 040, termo nº 75.143, expedida 27/05/1996, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito Guaianazes, na Comarca de São Paulo, Capital, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei nº 6.015/73, para constar que o nome correto do coproprietário é **GUILHERME MATHEUS DE SOUZA SANTOS**, e não como constou no R.06, supra, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 279.946 em 07/05/2021). Mogi das Cruzes, 18 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** VALTER ALVES DE MELLO.

R.10/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 05/05/2021 (contrato nº 0010213206), com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64 e Lei nº 5.049/66, com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, os proprietários, (1) **ROQUE ANDRADE SANTOS**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da CIRG nº 12.359.000-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 012.703.438-23, residente e domiciliado na Cidade de Biritiba-Mirim-SP, na Estrada Municipal, nº 150, Chácara Nirvana; (2) **ALEKSANDRO DE SOUZA SANTOS**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da CIRG nº 41.140.529-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 372.591.408-79, residente e domiciliado na Cidade de Biritiba-Mirim-SP, na Estrada Municipal, nº 110, Chácara Nirvana III; e, (3) **GUILHERME MATHEUS DE SOUZA SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CIRG nº 45.678.690-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 441.511.208-07, residente e domiciliado na Cidade de Biritiba-Mirim-SP, na Estrada

Continua no verso.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64XW6-XFV4F-HDEJP-E7LVC>



MATRÍCULA

31.014

FICHA

03

VERSO

Municipal, nº 110, Chácaras Nirvana III, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **JAMES EDUARDES DEJAILLE**, brasileiro, técnico em eletrônica, portador da CIRG nº 40.845.688-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 351.174.108-40, e sua mulher **LAIS LUIZ DE SOUZA DEJAILLE**, brasileira, educadora, portadora da CIRG nº 44.747.202-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 390.071.848-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua José Elias Moreira, nº 55, Jardim Belém, pelo valor de **R\$520.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$104.300,00; e, Recursos do Financiamento: R\$415.700,00, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 279.946 em 07/05/2021). Mogi das Cruzes, 18 de maio de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).**

R.11/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.10, supra, os proprietários, **JAMES EDUARDES DEJAILLE** e sua mulher **LAIS LUIZ DE SOUZA DEJAILLE**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.231 e 2.041, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor total de **R\$415.700,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 420 parcelas mensais, taxa de juros sem bonificação: com juros à taxa efetiva anual de 10,0000%, mensal de 0,7974% e nominal anual de 9,5690%, mensal de 0,7974%, taxa de juros bonificada: com juros à taxa efetiva anual de 6,9900%, mensal de 0,5646% e nominal anual de 6,7756%, mensal de 0,5646%, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, com valor total do encargo mensal de R\$3.461,51, vencendo-se a primeira prestação em 05/06/2021, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da citada Lei nº 9.514/97. Consta do título que, nos termos da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento de cada prestação, para iniciar o procedimento de intimação para constituição da mora; foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$554.000,00**, para fins do leilão extrajudicial; e, nos termos da cláusula 19.3, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e desempenho das

Continua na ficha 04



Página 8
Valide aqui a certidão.

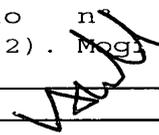
MATRÍCULA

31.014

FICHA

04

VERSO

(Protocolo nº 290.926 em 19/05/2022, reapresentado em 02/06/2022). Mogi das Cruzes, 09 de junho de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64XW6-XFV4F-HDEJP-E7LVC>

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 301.462

CERTIFICO, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 31014 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 à 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 ao setor desta Circunscrição desde **01/01/1977**, quando da modificação do território desta Comarca, por força da Resolução nº 2/76 do TJESP, sendo que anteriormente pertencia ao setor da 1ª Circunscrição local, do que dou fé.

Mogi das Cruzes, 09 de junho de 2022

(**Emols.:** Ao Oficial: R\$ 38,17; Ao Estado: R\$ 10,85; À Secretaria da Fazenda: R\$ 7,43; Ao Fundo do Registro Civil: R\$ 2,01; Ao Tribunal de Justiça: R\$ 2,62; Ao Município (ISS): R\$ 1,15; Ao Ministério Público: R\$ 1,83 - **TOTAL: R\$ 64,06**)