

MATRÍCULA

83.129

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 19 de novembro de 2012

Matrícula nº 44.962-V-Ap.42 - Torre 03

**LOCALIZAÇÃO:** Apartamento nº 42 (em construção) - 4º andar - Torre 03 - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR MOGI I" - Rua Francisco Soares Marialva s/nº - Quadra nº 94 - Vila Jundiapéba, Distrito de Jundiapéba, deste Município e Comarca.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 42 (EM CONSTRUÇÃO), do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR MOGI I", situado no 4º andar - Torre 03, localizado na Rua Francisco Soares Marialva s/nº, Vila Jundiapéba, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano deste Município e Comarca, o qual conterà: 02 dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e 01 banheiro; com área privativa total de 44,630m², área comum total de 44,375m² (6,254m² de área comum coberta padrão + 27,771m² de área comum descoberta proporcional + 10,350m² de área de vaga de garagem não proporcional), área real total de 89,005m², correspondendo à fração ideal de terreno de 49,805 e coeficiente de proporcionalidade de 0,996108%; confrontará pela frente com hall, área de circulação do andar e caixa de escadas, pelo lado direito com apartamento nº 41, pelo lado esquerdo com áreas externas do condomínio, e, pelos fundos com áreas externas do condomínio e apartamento nº 43, da Torre 04. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento, segundo a ordem de chegada.

**PROPRIETÁRIA:** IMPÉRIO DA FRANÇA INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo-SP, na Rua Funchal nº 411, 13º andar, conjunto 134-D, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.612.710/0001-14, com NIRE/JUCESP nº 35.225.403.977, e posterior alteração contratual consolidada, registrada na mesma Junta Comercial, sob nº 239.465/11-8.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.20 referente à aquisição; R.23 referente à incorporação imobiliária; e, Av.46 referente à abertura da ficha complementar, todos da Matrícula nº 44.962 desta Serventia.

**CADASTRO MUNICIPAL:** S.18-Q.068-UN.016-SUB.UN.-DG.9 (área maior)

SUBSTITUTO DO OFICIAL:  
VALTER ALVES DE MELLO

Continua no verso.

1125573C3030479681FDEO24M

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

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



MATRÍCULA

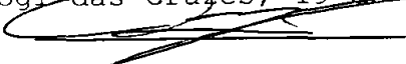
83.129

FICHA


01

VERSO

**Av.01/HIPOTECA (Transporte)**

Conforme R.24 da matrícula de origem nº 44.962 o imóvel acha-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. (Protocolo nº 200.910 em 07/11/2012). Mogi das Cruzes, 19 de novembro de 2012. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (**RICARDO MOUTA GUIMARÃES ESCANUELA**).

**Av.02/CANCELAMENTO**

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.01, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular adiante mencionado. (Protocolo nº 200.910 em 07/11/2012). Mogi das Cruzes, 19 de novembro de 2012. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (**RICARDO MOUTA GUIMARÃES ESCANUELA**).

**R.03/VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular de 28/09/2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977, de 07/07/2009, a proprietária, **IMPÉRIO DA FRANÇA INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **vendeu** a **RODRIGO AVELAR DE SOUSA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, portador da CIRG nº 34.901.569-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 354.572.028-44, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Presidente Getúlio Vargas nº 637, Vila Mogi Moderno, **a futura unidade autônoma e a respectiva fração ideal do terreno** a que se refere a presente, pelo valor de **R\$94.456,06**, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de **R\$4.569,65**. **CONDIÇÕES:** **I)** Que o comprador fica impedido, pelo prazo de quinze anos, contados da data do instrumento, de promover o remembramento do imóvel aqui objetivado, nos termos do artigo 36, da Lei nº 11.977/2009; **II)** cláusula 27ª - letra a: "Os vendedor(es) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento, inexistem em seus nomes, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos desta natureza que possam ser devidos até a presente data". A outorgante vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

83.129

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 19 de novembro de 2012

Federal do Brasil, datada de 19/06/2012, com validade até 16/12/2012, sob nº 004472012-21200710, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 32, fls. 95; 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 17/10/2012, com validade até 15/04/2013, código de controle: 6E71.4649.6A2A.A623, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 03, fls. 56. (Protocolo nº 200.910 em 07/11/2012). Mogi das Cruzes, 19 de novembro de 2012. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**  
**(RICARDO MOUTA GUIMARÃES ESCANUELA)**.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

**R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.03, o proprietário, **RODRIGO AVELAR DE SOUSA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a futura unidade autônoma objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$68.542,14**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **300** parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização constante "Novo", com juros à taxa anual nominal de 4,5000%, efetiva de 4,5941%, com encargo mensal total inicial de R\$495,20, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato, tudo na forma e demais condições constantes do título. **CONDIÇÕES: I)** Que nos termos do parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias, para purgar a mora, contados da data do vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; foi fixado para o imóvel o valor da garantia fiduciária de **R\$95.000,00**; e, **II)** Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o Condomínio Residencial "Meu Lar Mogi I", cujo valor total para a obra será de **R\$94.456,06**, mediante integralização das seguintes parcelas: Saldo da conta vinculada do FGTS: **R\$6.249,92**; Desconto concedido pelo FGTS: **R\$19.664,00**; e, Financiamento concedido pela CEF: **R\$68.542,14**; com prazo máximo

Continua no verso.

Matrícula nº 44.962-V-Ap.42 - Torre 03


MATRÍCULA

83.129

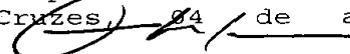
FICHA

02

VERSO

para construção fixado em **15 meses**, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CEF, sob pena de a **CEF** considerar vencida a dívida. Findo o prazo fixado para término da construção, ainda não concluída a obra, os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis, dando-se início ao vencimento das prestações de amortização, no dia que corresponder ao da assinatura do contrato, sob pena de vencimento antecipado da dívida, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei 9.514/97. Comparece no título como Interviente Construtora: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., com sede em São Paulo-SP, na Rua Funchal nº 411, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.797.760/0001-83, NIRE/JUCESP sob nº 35.300.348.231, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na referida Junta Comercial, sob nº 381.238/07-6; e, como Incorporadora/SPE/Fiadora: IMPÉRIO DA FRANÇA INCORPORADORA LTDA., já qualificada. (Protocolo nº 200.910 em 07/11/2012). Mogi das Cruzes, 19 de novembro de 2012. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  
 (RICARDO MOUTA GUIMARÃES ESCANUELA).

**Av.05/AFETAÇÃO - TRANSPORTE**

Conforme averbação nº **89**, feita em 04 de abril de 2013, na matrícula nº **44.962**, desta Serventia, origem tabular da presente ficha complementar, verifica-se que, por requerimento datado de 29/02/2013, formulado pela proprietária, **IMPÉRIO DA FRANÇA INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, e, com fulcro no artigo 31-A, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, a incorporação imobiliária registrada sob nº 23, na referida matrícula, encontra-se submetida ao regime de afetação, pelo o qual o terreno e as acessões a que se refere, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, incluindo-se o imóvel (em construção) objeto desta ficha complementar. (Protocolo nº 204.030 em 12/03/2013). Mogi das Cruzes, 04 de abril de 2013. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  
 (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

**Av.06/MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)**

Por requerimento datado de 26/02/2014, procedo a presente averbação, de ofício, para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento residencial denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR MOGI I**", situado na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 1.900, e sua posterior instituição.

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

83.129

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 22 de abril de 2014

em condomínio, atos esses praticados na Av.123 e no R.124, respectivamente, na matrícula de origem nº 44.962, desta Serventia, a futura unidade a que se refere esta ficha concretizou-se em efetiva unidade autônoma, e, conseqüentemente, a presente ficha passa a se constituir, doravante, na matrícula nº 83.129. (Protocolo nº 213.468 em 17/03/2014). Mogi das Cruzes, 22 de abril de 2014. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello  
**(VALTER ALVES DE MELLO).**

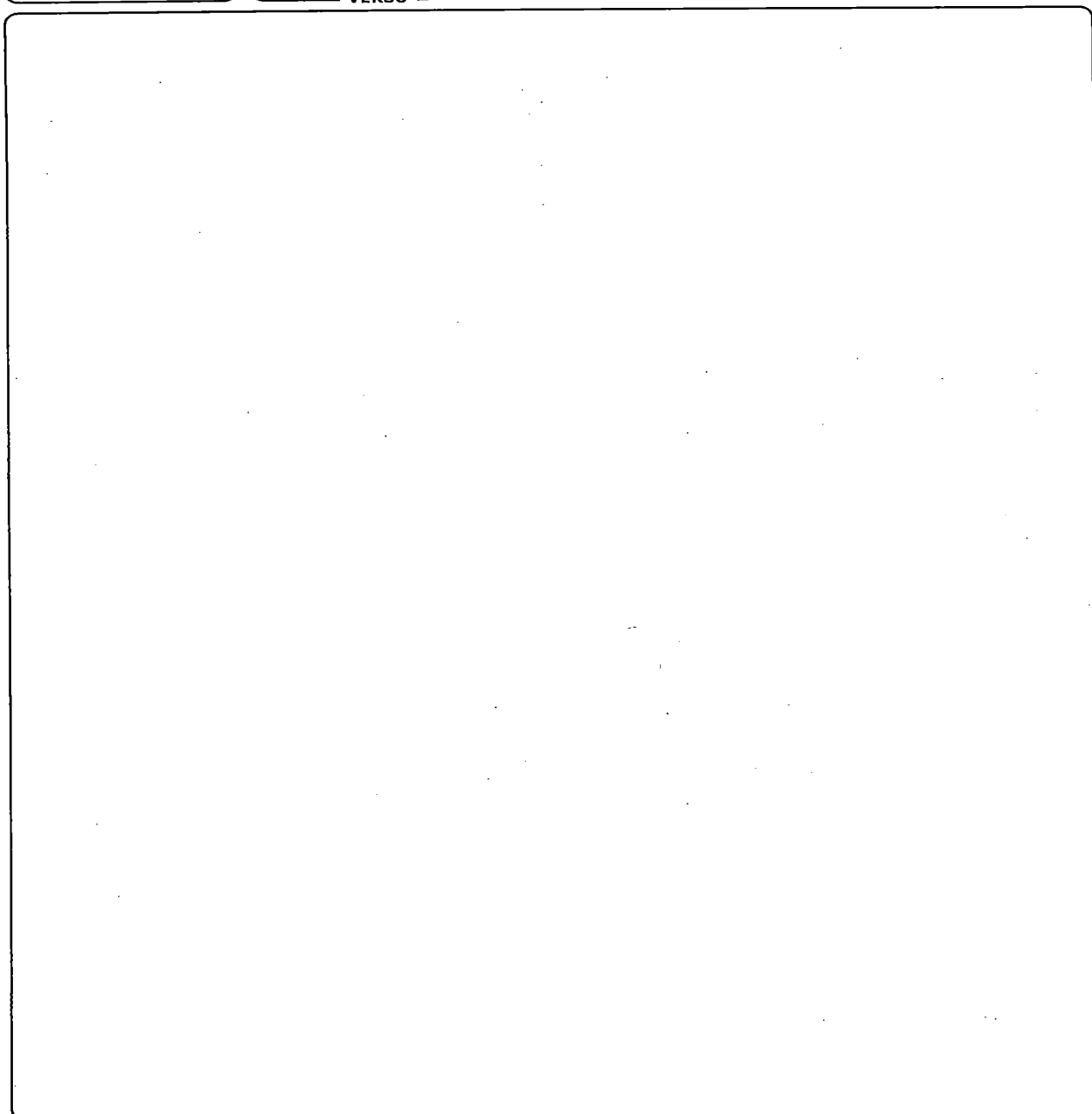
**Av.07/ CADASTRO MUNICIPAL**

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 **18.068.016.058-6**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 26/02/2024, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2024.504.962. (Protocolo nº 304.796 em 13/09/2023). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Eduardo Franco Reis **(EDUARDO FRANCO REIS).**

**Av.08/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 20/02/2024, 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, **RODRIGO AVELAR DE SOUSA**, fora constituído 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 da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R\$89.730,86. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$103.725,56. (Protocolo nº 304.796 em 13/09/2023). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Eduardo Franco Reis **(EDUARDO FRANCO REIS).**

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO



**PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 338.945**

**CERTIFICO**, que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 83129 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 sua instalação em **10/05/1974**, do que dou fé.

**Mogi das Cruzes, 07 de março de 2024**

(**Emols.:** Ao Oficial: R\$ 40,91; Ao Estado: R\$ 11,63; À Secretaria da Fazenda: R\$ 7,96; Ao Fundo do Registro Civil: R\$ 2,15; Ao Tribunal de Justiça: R\$ 2,81; Ao Município (ISS): R\$ 1,23; Ao Ministério Público: R\$ 1,96 - **TOTAL: R\$ 68,65**)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LK4GW-6KFTJ-EHEHU-UFS4T

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

André Luiz da Silva Cebrian (CPF 180.419.618-51)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LK4GW-6KFTJ-EHEHU-UFS4T>

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

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