

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

MATRÍCULA

83.091

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013

Matrícula nº 44.962-CA-Ap.24- Torre 01

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 24 (EM CONSTRUÇÃO), do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR MOGI I", situado no 2º andar - Torre 01, localizado na Rua Francisco Soares Marialva s/nº, Vila Jundiapéba, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: contém: 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%; confronta pela frente com hall e área de circulação do andar, pelo lado direito com apartamento de final 3, pelo lado esquerdo com as áreas externas do condomínio e pelos fundos com as áreas externas do condomínio. Cabe à unidade (em construção) 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.101 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

**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 207.634 em 25/07/2013). Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013. O

SUBSTITUTO DO OFICIAL: \_\_\_\_\_ (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua no verso.

MATRÍCULA

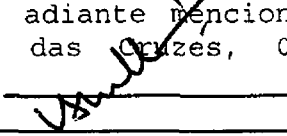
83.091

FICHA

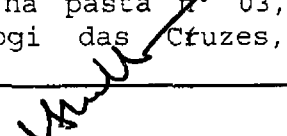
01

VERSO

**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 207.634 em 25/07/2013). Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (**VALTER ALVES DE MELLO**).

**R.03/VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular de 29/05/2013, 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 1) **LUIZ FELIPE DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, ajudante geral, portador da CIRG nº 40.109.096-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 352.024.358-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Malozze nº 945, casa 02, Vila Mogilar; e, 2) **CLARICE DA SILVA FERREIRA**, brasileira, solteira, maior, agente de processos e negócios, portadora da CIRG nº 41.073.282-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 336.415.848-76, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Engenheiro Miguel Gemma nº 171, Vila 03, apartamento 03, Jardim Armenia, a futura unidade autônoma e a respectiva fração ideal do terreno a que se refere a presente, pelo valor de **R\$108.200,00**, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de **R\$4.569,65**. A outorgante vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 15/05/2013, com validade até 11/11/2013, sob nº 004032013-21200710, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 33, fls. 183; 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 04/06/2013, com validade até 01/12/2013, código de controle: 83F8.A9CD.0883.0444, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 03, fls. 99. (Protocolo nº 207.634 em 25/07/2013). Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Continua na ficha 02

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

MATRÍCULA

83.091

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013

Matrícula nº 44.962-CA-Ap.24 - Torre 01

**R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.03, os proprietários, **LUIZ FELIPE DE CARVALHO** e **CLARICE DA SILVA FERREIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, 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\$77.582,76**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 360 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\$516,76**, 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\$108.200,00**; 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\$108.200,00**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: **R\$11.036,24**; Desconto concedido pelo FGTS: **R\$19.581,00**; e, Financiamento concedido pela CEF: **R\$77.582,76**; com prazo máximo para construção fixado em 12 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 Interveniente Construtora/Fiadora: **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**

Continua no verso.

MATRÍCULA

83.091

FICHA

02

VERSO

*Valter*  
**LTDA., já qualificada.** (Protocolo nº 207.634 em 25/07/2013). Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO).**

**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 207.634 em 25/07/2013). Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2013. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO).**

**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 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 83.091. (Protocolo nº 213.468 em 17/03/2014). Mogi das Cruzes, 22 de abril de 2014. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO).**

**Av.07/ CADASTRO MUNICIPAL**

À vista do requerimento adiante mencionado, procedo à presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **18.068.016.012-9**, conforme se comprova pela certidão de valor venal nº 116/2025, datada de 06/01/2025, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das

continua na ficha 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

83.091

FICHA

03

CNM 112557.2.0083091-77

Mogi das Cruzes, 31 de Março de 2025

Cruzes. (Protocolo nº 313.400 em 23/05/2024). Mogi das Cruzes, 31 de março de 2025. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO)**.

**Av.08/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 27/12/2024, 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, **LUIZ FELIPE DE CARVALHO** e **CLARICE DA SILVA FERREIRA**, foram constituídos em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo à 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\$118.849,98. (Protocolo nº 313.400 em 23/05/2024). Mogi das Cruzes, 31 de março de 2025. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO)**.

|           |       |
|-----------|-------|
| 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 1º, 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, segunda-feira, 31 de março de 2025.



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: 1125573C3000000017770525M  
Protocolo: 313400

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RQ365-4KYH4-PJFZD-4ZFYL

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/RQ365-4KYH4-PJFZD-4ZFYL>

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

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