

MATRÍCULA

71.866

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2010

LOCALIZAÇÃO: Rua Pedro Paulo dos Santos nº 2.041 - **APARTAMENTO Nº 119** - Pavimento Superior - Bloco "C"- "**RESIDENCIAL VILLE DE NICE**", Perímetro Urbano do Distrito de Jundiapéba.

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 119**, localizada no pavimento superior do Bloco "C", do "**RESIDENCIAL VILLE DE NICE**", situado na Rua Pedro Paulo dos Santos nº 2.041, perímetro urbano do Distrito de Jundiapéba, deste Município e Comarca, assim descrito: possui 02 (dois) dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha, 01 (um) banheiro e área de serviço; área privativa total real de 49,6650m², área comum total real de 54,4595m², área total real de 104,1245m², equivalente em área de custo padrão total de 57,1636m² e fração ideal de 0,0207154; confronta pela frente com o hall, a área de circulação interna do empreendimento, caixa de escadas e área permeável, do lado direito com o apartamento de final 20 em seu respectivo pavimento, do lado esquerdo com o apartamento de final 18 em seu respectivo pavimento, e pelos fundos com a área de circulação interna do empreendimento e vagas de estacionamento 31, 32 e parte da vaga 33. Cabe à unidade autônoma o direito de uso de uma vaga de garagem descoberta sob nº 38.

PROPRIETÁRIA: **PROBASE CONSTRUTORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.091.210/0001-02 e NIRE/JUCEMG 312.001.5175.0, com sede na Avenida João César de Oliveira, nº 3.000, no Bairro Santa Cruz Industrial, na Cidade de Contagem, Minas Gerais, representada por seu procurador, **Elton Gomes de Oliveira**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, supervisor, portador da CIRG nº MG 6.151.920-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 895.695.476-34, residente e domiciliado na Rua Konoé Endo, nº 120, ap. 42, Suzano-SP, nos termos da procuração lavrada no 2º Ofício de Notas do Tabelionato de Campos do Município de Contagem - MG, Livro 304, folha 088, em 07/06/2010.

REGISTRO ANTERIOR: R.19 (25/11/2008) referente à aquisição; Av.23 (18/11/2010) referente à construção; R.24 (18/11/2010) referente à instituição e especificação; e Av.25 (18/11/2010) referente à abertura de matrículas, todos da Matrícula nº 44.916, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.19 - Q.051 - UN.001/002 - SB.UN. - DG.9/8 (ÁREA MAIOR)

Continua no verso.

MATRÍCULA

71.866

FICHA

01

VERSO

A presente matrícula é aberta em atendimento a requerimento formulado pela proprietária, datado de 15/09/2010.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Procedo a presente averbação, para constar que o empreendimento denominado- "**RESIDENCIAL VILLE DE NICE**" é de interesse social e enquadra-se no âmbito do **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV**, nos termos da Lei n° 11.977 de 07/07/2009, declarando que as unidades são novas, não ocupadas, exclusivamente residenciais, que nenhuma das unidades será negociada por preço superior a R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), e que serão alienadas a adquirente com renda familiar até 10 salários mínimos. (Protocolo n° 175.280 em 30/09/2010). Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2010. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

R.02/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 30/12/2010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n° 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei n° 5.049 de 29/06/1966 é do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei n° 11.977 de 07/07/2009, a proprietária, **PROBASE CONSTRUTORA LTDA.**, situada na Avenida João César de Oliveira n° 3000, Santa Cruz Industrial, Contagem-MG, inscrita no CNPJ/MF sob n° 21.091.210/0001-02, registrada na JUCEMG sob o NIRE n° 312.001.5175.0, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ**, auxiliar administrativo, portadora da CIRG n° 40.939.425-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 334.624.288-96, e seu marido **JOÃO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR**, auxiliar de escritório, portador da CIRG n° 44.595.204-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 373.026.888-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados em Suzano-SP, na Rua Príncipe Feliz, n° 607, Vila Urupês, pelo valor de **R\$99.437,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$364,70; Desconto concedido diretamente pelo FGTS: R\$9.579,00; e, Financiamento concedido pela CEF: R\$89.493,30, constante do registro seguinte. A vendedora apresentou a Certidão Positiva com

Continua na ficha 02

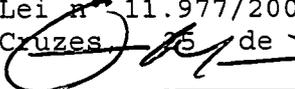
MATRÍCULA

71.866

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 25 de janeiro de 2011

Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, sob nº 276102010-11022020, datada de 11/11/2010, válida até 10/05/2011, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 28, fls. 129; e, a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de 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, sob código de controle da certidão: F66A.48F3.7435.83E8, datada de 16/11/2010, válida até 15/05/2011, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 02, fls. 267. **Consta do título que:** cláusula 34ª: "Os devedor(es) fiduciante(s) e vendedor(es), em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados". **Consta ainda:** Que os compradores ficam impedidos pelo prazo de quinze anos, contados da data do instrumento, de promover o remembramento do imóvel matriculado, nos termos do artigo 36 da Lei nº 11.977/2009. (Protocolo nº 178.701 em 10/01/2011. Mogi das Cruzes, 25 de janeiro de 2011. O **ESCREVENTE**, **AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

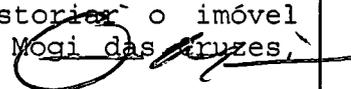
VALTER ALVES DE MELLO **R.03/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.02, os proprietários, **DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ** e seu marido **JOÃO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$89.493,30**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, 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% e efetiva de 4,5941%, com encargo mensal total inicial de R\$646,72, vencendo-se a primeira prestação em 30/01/2011, 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 parágrafo 2º, artigo 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação

Continua no verso.

MATRÍCULA
71.866FICHA
02

VERSO

em 60 (sessenta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$100.000,00. Consta ainda que: cláusula 8ª - "O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS"; cláusula 12ª: "Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, está sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação"; cláusula 13ª - parágrafo 2º: "Enquanto permanecer(em) adimplente(s) com as obrigações ora pactuadas, ao devedores/fiduciantes ficam asseguradas a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato"; cláusula 14ª - parágrafo 13º: "Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário"; cláusula 26ª: "Fica(m) os devedor(es)/fiduciant(es) obrigado(s) a manter(em) o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CEF para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CEF. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CEF a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado". (Protocolo nº 178.701 em 10/01/2011. Mogi das Cruzes, 25 de janeiro de 2011. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Av.04/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 20/05/2022, emitida pela escrevente, Talita Lopes de Alcantara Batista, e assinada digitalmente pela escritã diretora, Adriana Alves dos Santos Bittencourt, por ordem do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1008849-30.2020.8.26.0361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.283.894/0001-89; como executados, **JOÃO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob nº 373.026.888-00, e **DEBORA**

Continua na ficha 03

MATRÍCULA

71.866

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 02 de junho de 2022

FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ, inscrita no CPF/MF sob nº 334.624.288-96; e, como terceira interessada, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, verifica-se que os direitos reais de aquisição dos devedores fiduciários, João Henrique Queiroz Junior e Debora Ferreira de Souza Queiroz, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.02 e R.03), foram **penhorados** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$9.215,94 (nove mil duzentos e quinze reais e noventa e quatro centavos). Figura como fiel depositário: **JOÃO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR**, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 290.963 em 20/05/2022). Mogi das Cruzes, 02 de junho de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.05/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 16/02/2023, emitida pelo escrevente técnico judiciário, Mauricio Carvalho de Souza, e assinada digitalmente pela escritora diretora, Francineide Maciel, por ordem do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1001768-59.2022.8.26.0361, em que figura como exequente, **ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL - NÃO PADRONIZADO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 21.053.898/0001-36; como executados, **DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ**, inscrita no CPF/MF sob nº 334.624.288-96, e **JOÃO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob nº 373.026.888-00; e, como terceira interessada, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, verifica-se que os direitos reais de aquisição dos devedores fiduciários, Debora Ferreira de Souza Queiroz e João Henrique Queiroz Junior, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.02 e R.03), foram **penhorados** nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$24.534,60 (vinte e quatro mil quinhentos e trinta e quatro reais e sessenta centavos). Figura como fiel depositária: **DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ**, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge

Continua no verso.

MATRÍCULA	FICHA
71.866	03
	VERSO

será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 303.193 em 25/07/2023). Mogi das Cruzes, 09 de agosto de 2023. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Av.06/ CADASTRO MUNICIPAL

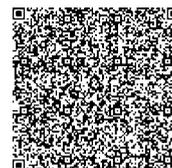
À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **19.051.032.043-9**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 28/11/2024, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 96092. (Protocolo nº 310.434 em 08/03/2024). Mogi das Cruzes, 09 de dezembro de 2024. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Av.07/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 22/11/2024, 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, **DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ** e **JOÃO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR**, foram constituídos 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\$97.991,21. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$111.540,80. (Protocolo nº 310.434 em 08/03/2024). Mogi das Cruzes, 09 de dezembro de 2024. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

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, 9 de dezembro de 2024.



O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) ANDRÉ LUIZ DA SILVA CEBRIAN

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: 1125573C30000000148199240
Protocolo: 310434

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: C5UKV-4CDFE-W9FD3-SBHD3

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/C5UKV-4CDFE-W9FD3-SBHD3>

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

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