

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

88.199

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 12 de novembro de 2013

Matrícula nº 35.952- D - Casa 04

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada CASA Nº 04 (EM CONSTRUÇÃO), localizada no empreendimento "RESIDENCIAL LIBERTAD", situado na Rua José Pereira, nº 1.635, Vila Jundiapéba, perímetro urbano deste Município e Comarca, com as seguintes características: **pavimento térreo** será composto por sala de estar, cozinha, WC com lavabo, escada de acesso ao pavimento superior; **pavimento superior** será composto por 02 dormitórios e 01 banheiro, área real privativa de 69,35m², área real comum de 28,8637m², área total do terreno de 76,6262m², área de vaga de garagem de 10,35m², área total de 108,5637m², correspondente à fração ideal de 0,01539219099; confrontará pela frente com o hall de circulação comum e as vagas de garagem das casas nºs 44 e 43, pelo lado direito com a casa nº 03, pelo lado esquerdo com a casa nº 05, e pelos fundos com a casa nº 24; caberá a esta unidade autônoma (em construção) o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta que será localizada na frente da respectiva unidade.

PROPRIETÁRIA: CADAM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em Suzano, na Rua Benjamin Constant, nº 554, sala 05, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.672.054/0001-82 e NIRE 35224762922.

REGISTRO ANTERIOR: R.21 referente à Incorporação Imobiliária e Av.22 referente à abertura de fichas complementares, todas da matrícula nº 35.952, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 19.076.002-0 (área maior).

A presente ficha foi aberta em razão do expediente (incorporação imobiliária) protocolado sob o nº 209.638, de 11/10/2013.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/VAGA DE GARAGEM

À vista do requerimento datado de 27/11/2013, procedo a presente averbação para constar que a vaga de garagem nº 24 está vinculada à futura unidade autônoma, designada **CASA 04**. (Protocolo nº 210.879 em 28/11/2013). Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 2013. O

SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua no verso

1125573C302985698ICET8230

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

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



MATRÍCULA

88.199

FICHA

01

VERSO

Av.02/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

Por requerimento firmado na Cidade de Suzano-SP, em 07/06/2016, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL LIBERTAD**", situado na Rua Jose Pereira, nº 1.635, Vila Jundiapéba, e respectiva instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.27 e no R.28, na matrícula de origem nº 35.952, a futura unidade autônoma 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 **88.199**. (Protocolo nº 236.620 em 08/06/2016). Mogi das Cruzes, 22 de junho de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

R.03/VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 23/06/2016 (contrato nº 855553687454), 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 Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424, de 16/06/2011, a proprietária, **CADAM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **MARIA ANGELINA DE CARVALHO ROSA**, inspetora de aluno, portadora da CIRG nº 26.515.641-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 265.849.858-65, e seu marido **ANDERSON ROSA**, encarregado de coquilha, portador da CIRG nº 30.869.387-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 251.887.738-05, ambos brasileiros, casados em 27/01/1996, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Arujá-SP, na Rua José Maria Leandro da Silva nº 141, casa 02, Parque Rodrigo, pelo valor de **R\$185.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$12.032,67; Saldo da conta vinculada do FGTS: R\$30.967,33; e, Financiamento concedido pela CEF: R\$142.000,00. (Protocolo nº 237.130 em 24/06/2016). Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.03, os proprietários, **MARIA ANGELINA DE CARVALHO ROSA** e seu marido **ANDERSON ROSA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

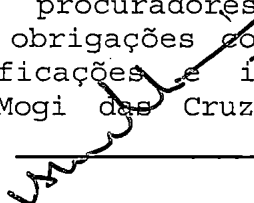
MATRÍCULA

88.199

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2016

matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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\$142.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 360 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "TP-Tabela Price", com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, com encargo mensal total inicial de R\$1.069,71, vencendo-se a primeira prestação no dia 23/07/2016, 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 em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$185.000,00**; e, nos termos da cláusula 28, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e desempenho das obrigações contratuais, inclusive para receber citações, notificações e intimações. (Protocolo nº 237.130 em 24/06/2016). Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.05/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 17/03/2023, emitida e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, Nilton Luiz Montemor, por ordem do Juízo de Direito da 4ª 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 1025938-03.2019.8.26.0361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LIBERTAD**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 26.048.444/0001-90; e, como executados, **MARIA ANGELINA DE CARVALHO ROSA**, inscrita no CPF/MF sob nº 265.849.858-65, e **ANDERSON ROSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 251.887.738-05, verifica-se que os direitos reais de aquisição dos devedores fiduciários, Maria Angelina de Carvalho Rosa e seu marido Anderson Rosa, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.03 e R.04), foram penhorados nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$47.329,89 (quarenta

Continua no verso.

MATRÍCULA

88.199

FICHA

02

VERSO

e sete mil trezentos e vinte e nove reais e oitenta e nove centavos). Figura como fiel depositária: MARIA ANGELINA DE CARVALHO ROSA, já qualificada. 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 299.380 em 17/03/2023). Mogi das Cruzes, 30 de março 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 19.076.002.004-2, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 15/08/2023, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2023.514.441. (Protocolo nº 298.569 em 16/02/2023). Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 2023. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.07/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 11/08/2023, 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, MARIA ANGELINA DE CARVALHO ROSA e ANDERSON ROSA, 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 2023: R\$98.935,02. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$193.212,23 (Protocolo nº 298.569 em 16/02/2023). Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 2023. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 327.180

CERTIFICO, que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 88199 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, 25 de agosto de 2023

(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: JH92U-4KNBB-J7DJH-S42LM

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/JH92U-4KNBB-J7DJH-S42LM>

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

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