

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA
45.612

FICHA
01

Mogi das Cruzes, 21 de Julho de 1998

LOCALIZAÇÃO: Rua Barra Bonita - LOTE N.º.31 da QUADRA N.º.38, Loteamento CIDADE PARQUELÂNDIA, situado no lugar denominado Capelinha, Bairro de Itapeti, neste Município de Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO composto do lote n.º.31 da Quadra n.º.38, do loteamento CIDADE PARQUELÂNDIA, situado no lugar denominado Capelinha, Bairro de Itapeti, neste Município e Comarca, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: faz frente para a Rua Barra Bonita, onde mede 10,00 metros; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00 metros, do lado direito; 30,00 metros, do lado esquerdo e 10,00 metros, nos fundos, confrontando à direita com o lote n.º 30 à esquerda com o lote n.º.32 e aos fundos com o lote n.º 177 todos da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 300,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede na Capital na Rua Iguaçu n.º 192, 23º andar, Itaim Bibi, inscrita no CGC/MF. sob n.º.67.139.436/0001-8.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º.80.153 (11/12/72) e inscrição de loteamento n.º.41 (11/12/50), ambas do 1º Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca.

CADASTRO MUNICIPAL: S.38 - Q.038 - U.031

A ESCR. AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

OFICIAL SUBSTITUTA *Marcia Rachel Sant'Anna Brasil*
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

Av.01 / TRANSPORTE DE COMPROMISSO

Pela averbação n.º 999, feita em data de 20 de março de 1.992, à margem da inscrição n.º.41, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca, verifica-se que o imóvel matriculado acha-se **compromissado** à **REINALDO BONTANCIA**, brasileiro, advogado, CIRG n.º 2.901.487-SP e CIC n.º 216.608.838-49, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **MERCEDES CHRISTINA BONTANCIA**, brasileira, do lar, CIRG n.º 10.120.609-SP e CIC n.º 216.608.888-49, residentes e domiciliados à Rua Pé-Saboia de Medeiros n.º 929, Vila Maria, São Paulo e à **NARA MARIA BONTANCIA**, brasileira, solteira, assistente social, CIRG n.º 3.866.660-SP e CIC n.º 579.934.168-68, residente e domiciliada à Rua Pé-Saboia de Medeiros n.º 934, Vila Maria, São

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA
45.612

FICHA
01

VERSO

Paulo.- Mogi das Cruzes, 21 de Julho de 1.998. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.02 / VENDA E COMPRA

Por escritura de 24 de Março de 1998, do 4º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo (Livro nº.2308-fls.048 a 050), a proprietária **CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**, já qualificada, **vendeu** o imóvel à **REINALDO BONTANCIA** e sua mulher **MERCEDES CHRISTINA BONTANCIA** e à **NARA MARIA BONTANCIA**, solteira, já qualificados; pelo valor de R\$.1,87, sendo de R\$ 12.000,00 o valor venal. Consta do título que a vendedora declarou que o imóvel objeto desta matrícula não faz parte do seu ativo permanente.- Mogi das Cruzes, 21 de Julho de 1.998. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.03/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 27 de Agosto de 2.004, do 26º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo (livro nº.1976-fls.383), os proprietários **REINALDO BONTANCIA** e sua mulher **MERCEDES CHRISTINA BONTANCIA** e **NARA MARIA BONTANCIA**, solteira, todos já qualificados, **venderam** o imóvel à **FERNANDO MAJEROWICZ**, brasileiro, do comércio, portador da CIRG.6.902.853-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.642.788.248-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com **ROSELI AKIKO IWASSAKI MAJEROWICZ**, brasileira, arquiteta, CIRG.10.385.101-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob nº.042.081.268-76 residente e domiciliado nesta cidade, na Estrada do Itapetu, 100, quadra 69, lote 21 e à **MARIA RIVERA**, brasileira, solteira, maior, diretora comercial, portadora da CIRG. nº.18.921.631-1-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob nº.084.326.628-79, residente e domiciliada na Capital de São Paulo, na Rua Joaquim Guarani, 151, apartamento 22, Brooklin, pelo valor de R\$.19.000,00. Mogi das Cruzes, 1º de Outubro de 2.004. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.04/ RETIFICAÇÃO

A vista novamente da escritura mencionada no R.03, devidamente microfilmada neste Cartório, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 § 1º da lei 6.015/73, para constar que o nome correto da co-proprietária é **MARIA RIVERA ALVARINO** e não como constou. Mogi das Cruzes, 25 de Outubro de 2.004. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

45.612

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2021

Av.05/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 02/09/2021, pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202109.0213.01800273-IA-770, Processo nº 1001220-59.2015.5.02.0341, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MARIA RIVERA ALVARINO**, inscrita no CPF/MF sob nº 084.326.628-79, juntamente com outro, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. (Protocolo nº 283.466 em 03/09/2021). Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ PENHORA (parte ideal de 50%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 18/10/2022, emitida pela escrevente, Nadia Paula Marue Sato, e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, Thiago Perano Ferreira, por ordem do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1000285-64.2013.8.26.0278, em que figura como exequente, **BRDESCO LEASING S/A. - ARRENDAMENTO MERCANTIL**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 47.509.128/0001-82; e como executadas, **MARIA RIVERA ALVARINO**, inscrita no CPF/MF sob nº 084.326.628-79, e **GRAINN SERVICE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.987.064/0001-89, verifica-se que a **parte ideal de 50%** do imóvel objeto desta matrícula foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$1.384.358,57 (um milhão trezentos e oitenta e quatro mil trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e sete centavos). Figura como fiel depositária: **MARIA RIVERA ALVARINO**, 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 295.345 em 18/10/2022). Mogi das Cruzes, 04 de novembro de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.07/ PENHORA (parte ideal de 50%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 13/07/2023, emitida por Fabiana Carla da Rosa Borges, e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Tania Aranzana Melo, por ordem do Juízo da

Continua no verso.

MATRÍCULA

45.612

FICHA

02

VERSO

3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de São Paulo, Capital, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 0045595-22.2016.4.03.6182, em que figura como exequente, **MINISTERIO DA FAZENDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.394.460/0216-53, e como executado, **MARIA RIVERA ALVARINO**, inscrita no CPF/MF sob nº 084.326.628-79, verifica-se que a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, juntamente com outro imóvel, para garantia da execução da dívida no valor de R\$179.527,27 (cento e setenta e nove mil quinhentos e vinte e sete reais e dezessete centavos). Figura como fiel depositário: **MARIA RIVERA ALVARINO**, 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. Base de cálculo: R\$89.763,59. (Protocolo nº 202.838 em 14/07/2023). Mogi das Cruzes, 19 de julho de 2023. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.08/ **PENHORA** (direitos)

Por determinação contida na decisão (servindo como ofício) datada de 15/08/2023, proferida pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, da Comarca de São Paulo, Capital, Dra. Cristiane Vieira, nos autos do processo nº 0008801-23.2005.8.26.0003, de Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel, movida pela exequente, **PINHEIRO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.400.090/0001-01, em face dos executados, **KAROL CRISTHINE JORDAO**, inscrita no CPF/MF sob nº 335.792.848-51, e **REGIS RENZI**, inscrito no CPF/MF sob nº 021.604.068-05, instruído com a Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 07/03/2023, emitida pela escrevente, Debora Gouvea Franco, e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Cristiane Campos Melatto Peixoto, por ordem do supracitado Douto Juízo de Direito, que, a despeito das razões de qualificação negativa consignada na Nota de Devolução nº 1046, de 09/03/2023, vinculada à prenotação nº 299.055, **reiterou a determinação de averbação da penhora** "sob pena de crime de desobediência", procede-se ao presente ato, conforme as circunstâncias delineadas no título, por ato impositivo da autoridade judicial, de modo a constar que os direitos que os executados detêm sobre o imóvel objeto desta matrícula foram **penhorados** nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida de R\$134.580,34 (cento e trinta e quatro mil quinhentos e oitenta reais e trinta e quatro

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

45.612

FICHA

03

CNM: 112557.2.0045612-91

Mogi das Cruzes, 31 de outubro de 2023

centavos). Figura como fiel depositário: REGIS RENZI, 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. Observação: A presente averbação de penhora foi compulsoriamente procedida, não obstante a quebra da continuidade registral, em virtude de colhimento da qualificação registrária, em obediência à decisão supra referida. (Protocolo nº 306.044 em 24/10/2023). Mogi das Cruzes, 31 de outubro de 2023. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.09/ ALTERAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

À vista do r. Mandado 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 38.038.031.000-3, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis nº 1941/2024, datada de 28/11/2024, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 188184. (Protocolo nº 320.089 em 18/11/2024). Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

R.10/ COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

À vista do r. Mandado expedido em 24/10/2024, pelo Juízo de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos da ação Cumprimento de Sentença - Compra e Venda - Processo nº 1045636-65.2020.8.26.0100, o qual, para viabilizar a averbação da penhora objeto da inscrição subsequente, em respeito ao princípio da continuidade registrária, determinou que se proceda ao registro do instrumento particular denominado "cessão de direitos de compromisso de compra e venda, datado de 21/06/2006, acostado aos autos do processo retrocitado às fls. 371/382, ora qualificado como contrato de compromisso de compra e venda; destarte, procedo ao presente registro para constar que os proprietários, (1) **FERNANDO MAJEROWICZ**, brasileiro, empresário, identificado pela CIRG nº 6.902.853-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 642.788.248-15, e sua mulher **ROSELI AKIKO IWASSAKI MAJEROWICZ**, brasileira, arquiteta, identificada pela CIRG nº 10.385.101-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 042.081.268-76, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e

continua no verso

MATRÍCULA

45.612

FICHA

03

VERSO

CNM 112557.2.0045612-91

domiciliados nesta cidade, na Estrada do Itapeti, nº 100, quadra 69, lotes 21 e 22, Aruã; e, (2) **MARIA RIVERA ALVARINO**, brasileira, solteira, empresária, identificada pela CIRG nº 18.921.631-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 084.326.628-79, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Joaquim Guarani, nº 151, apartamento 22, Brooklin, compromissaram a venda do imóvel objeto desta matrícula a **REGIS RENZI**, brasileiro, comerciante, identificado pela CIRG nº 8.42.092 e inscrito no CPF/MF sob nº 053.819.338-78, casado sob o regime da separação total de bens com **LAURA FERNANDES RENZI**, brasileira, identificada pela CIRG nº 13.683.994-0 e inscrita no CPF/MF sob nº 075.727.648-27, residentes e domiciliados na Cidade de Suzano-SP, na Rua Konoe Endo, nº 120, apartamento 121 (assim qualificados nos termos do referido contrato), pelo valor de **R\$350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), pagos da seguinte maneira: (i) R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) na data de assinatura do instrumento a título de sinal e princípio de pagamento, através de transferência bancária; (ii) R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago em 01 (uma) parcela, com vencimento em 17/11/2006; e, (iii) o saldo do preço, no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser pago em 05 (cinco) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), cada uma, vencendo-se a primeira a 25/11/2006 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R\$561.153,00. **OBSERVAÇÃO:** os efeitos da indisponibilidade acima averbada sob nº 05, bem como a indisponibilidade decorrente da penhora averbada sob nº 07, permanecem vigentes, não obstante ora excepcionadas precipuamente para dar cumprimento à ordem exarada no processo judicial cível suprarreferido, de maneira que as citadas averbações (Av.05 e Av.07) deverão ser previamente canceladas em caso de futura alienação voluntária do imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 320.089 em 18/11/2024). Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.11/ PENHORA (parte ideal de 50% dos direitos e obrigações)

À vista do r. Mandado mencionado no registro precedente e da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 15/02/2024, emitida pelo Juízo de Direito da 31ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1045636-65.2020.8.26.0100, em que figura como exequente, **POSITIVE INVESTIMENTOS E**

continua na ficha 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA
45.612

FICHA
04

CNM 112557.2.0045612-91

Mogi das Cruzes, 12 de Dezembro de 2024

PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.900.870/0001-36, como executado, REGIS RENZI, inscrito no CPF/MF sob nº 053.819.338-78, verifica-se que a parte ideal de 50% dos direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob nº 10, supra, referentes ao imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado (preservada a cota de seu cônjuge), foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$2.625.952,24 (dois milhões seiscentos e vinte e cinco mil novecentos e cinquenta e dois reais e vinte e quatro centavos). Figura como fiel depositário: REGIS RENZI, já qualificado. (Protocolo nº 320.089 em 18/11/2024). Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
(VALTER ALVES DE MELLO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26