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

71.665 PICHA 01 Mogi de

Mogi das Cruzes, 07 de outubro

de 2010

LOCALIZAÇÃO: Estrada Rikio Suenaga n° 251 - Casa n° 49 - Tipo A - "RESIDENCIAL JARDIM EUROPA" - Bairro do Caputera - Perímetro urbano desta cidade.

IMÓVEL: UMA CASA SOB Nº 49, do Tipo A, situada no "Residencial Jardim Europa", localizado na Estrada Rikio Suenaga nº 251, Bairro do Caputera, perímetro urbano deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: possui a área real privativa de 178,500m², sendo 117,000m² de área privativa coberta, 29,680m² de área de garagem - onde existem 3 vagas localizadas na frente da mesma para estacionamento de automóveis de médio e pequeno porte (sendo 2 vagas médias descobertas e 1 vaga pequena sob pergolado) e 31,820m² de área privativa descoberta (quintal e circulações); área real comum de 116,613m², sendo 2,404m² de área comum coberta e 114,209m² de área comum descoberta; perfazendo uma área real total de 295,113m2, correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,510435%; cabendo-lhe, ainda, um terreno de utilização exclusiva de 120,000m², terreno 127,0505m², totalizando uma área de terreno de 247,0505m² sobre o todo do terreno condominial. É assobradada, sendo que no pavimento inferior localiza-se a sala de estar, copa, escada de acesso para o pavimento superior, banheiro, cozinha, área de serviço, quintal descoberto nos fundos e o estacionamento de veículos na frente, e no pavimento superior localizam-se os três dormitórios, sendo uma suíte com terraço, banheiro, corredor de circulação e escada de acesso ao pavimento inferior. Está localizada do lado esquerdo, de quem da Estrada Rikio Suenaga, de frente da portaria, olha para o empreendimento, com frente para via de circulação (acesso 05), confrontando no lado direito, de quem da via de circulação olha, com a casa nº48, no lado esquerdo com a casa de nº50, e nos fundos com muro divisório do empreendimento.

PROPRIETÁRIA: M10 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Senador Casimiro da Rocha, nº 1.143, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.980.142/0001-49, e NIRE/JUCESP nº 35.219.397.383, representada por seu sócio, Marco Antonio Scherk, brasileiro, casado, comerciante, portador da CIRG nº 14.499.963-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 554.735.809-63, residente e domiciliado em São Paulo, Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R.12 (10/06/2005) referente à aquisição, R.13 (28/09/2005) referente à incorporação imobiliária, Av.14 (02/04/2008) referente à retificação da incorporação imobiliária,

Continua no verso.

MATRICULA -

71.665

FICHA

01 - verso

Av.176 (07/10/2010) referente à retificação da retificação da incorporação imobiliária, Av.178 (07/10/2010) referente à construção e R.179 (07/10/2010) referente à instituição e especificação parcial do condomínio, da Matrícula nº 10.828, desta Serventia.

<u>CADASTRO MUNICIPAL:</u> S.27 - Q.056 - UN.012 - SUB UN.000 - DG.8 (área maior).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

## Av. 01/ TRANSPORTE (AFETAÇÃO)

Procede-se a presente averbação, para ficar constando que: conforme averbação nº 15, feita em data de 02 de abril de 2008, e averbação nº 94, feita em data de 25 de abril de 2008, objetos da matrícula de origem nº 10.828 desta Serventia, verifica-se que: por requerimento formulado na cidade de São Paulo, a 18 de março de 2008, a proprietária M10 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., solicitou a presente averbação nos termos do artigo 31-A, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, para submeter ao regime de afetação 130 unidades autônomas do empreendimento denominado Residencial Jardím Europa, localizado na Estrada Rikio Suenada, nº 251, Bairro do Caputera; inclui-se no regime de afetação, o imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 175.045 em 23/09/2010). Mogi das Crizes 07 de outubro de 2010. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

## Av. 02/ TRANSPORTE (HIPOTECA)

Procede-se a presente averbação, para ficar constando que: conforme registro nº 95, feito em data de 25 de agosto de 2008, e averbação nº 152, feita em data de 25 de setembro de 2009, objetos da matrícula de origem nº 10.828 desta Serventia, verifica-se que: por Instrumento Particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, e Decreto Lei nº 70 de 21/11/1966, passado em São Paulo, a 06 de junho de 2008, a fração ideal de 58,8416% do imóvel em maior área (correspondente a 130 unidades do empreendimento imobiliário denominado Residencial Jardim Europa, objeto da afetação mencionada na Av.15 e Av.94 da matrícula nº 10.828), estando incluído o imóvel objeto desta matrícula, foi dada em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, ao BANCO ITAU S/A., inscrito no

Continua na ficha 02

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

71.665 02

Mogi das Cruzes, 07 de outubro

de 2010

CNPJ/MF n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Rua Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, para garantia da dívida no valor de R\$8.242.000,00, com o seguinte período para liquidação do empréstimo: prazo 6 meses - Data do Início 06/10/2009 - Data de Vencimento 06/04/2010, taxa mensal de juros nominal 0,8355%, sistema de amortização SBPE, pagáveis na forma e demais condições constantes do título. Comparecem como fiadores: MARCO ANTONIO SCHERK, empresário, brasileiro, portador da CIRG n° 14.499.963-SSP/SP, inscrito no CPF/MF 554.735.809-63, e sua mulher MÁRCIA ADRIANA SCHERK, empresária, brasileira, portadora da CIRG nº 19.447.456-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n° 131.477.018-75, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Bernardino de Campos, nº 409, São Paulo-SP, e MÁRIO AUGUSTO FURLAM SCHERK, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CIRG nº 10.632.632-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 041.254.498-99, residente e domiciliado na Rua Manoel da Nobrega, n° 699, apartamento 124 Diadema-SP. (Protocolo n° 175.045 em 23/09/2010). Mogi das Cruze 07 de outubro de 2010. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

## Av.03/ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o BANCO ITAÚ S/A teve sua denominação alterada para ITAÚ UNIBANCO S/A, conforme se comprova pela ata da assembléia geral extraordinária e ordinária datada de 30/04/2009, devidamente publicada no Diário Oficial em 21/01/2010, registrada na JUCESP sob n° 32.451/10-6. (Protocolo n° 176.734 em 17/11/2010 Mogi das Cruzes, 07 de janeiro de 2011. A ESCREVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS).

### Av. 04/CANCELAMENTO

Fica CANCELADA a hipoteca mencionada na Av.2, por autorização expressa do credor, ITAÚ UNIBANCO S/A, contida no instrumento particular de quitação datado de 12/11/2010. (Protocolo nº 176.734 em 17/11/2010). Mogi das Cruzes, 07 de janeiro de 2011. A ESCREVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS).

Continua no verso

71.665

O2

Verso

## R.5 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 00330457300000003870, e anexo, emitidos em São Paulo, a 02 de junho de 2011, a proprietária, M10 INCORPORADORA LTDA., já qualificada, alienou CONSTRUTORA E fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, garantia da dívida no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), com encargos remuneratórios pré-fixados: taxa de juros (efetiva) 1,7800% ao mês e 23,58% ao ano, com prazo total da operação em 24 meses, com vencimento da primeira parcela em 04/07/2011 vencimento da última parcela em 31/05/2013, pagável em São Paulo, tudo na forma e demais condições constantes do título. O valor do imóvel atribuído pelas partes para efeito de leilão: R\$265.970,00 (duzentos e sessenta e cinco mil novecentos e setenta reais) e será atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGP-M. Foram apresentadas as seguintes certidões, da parte da emitente: a) Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias sob n° 001862011-21200142, expedida Terceiros da Receita Federal do Brasil 15/02/2011, pela Secretaria Ministério da Fazenda, válida até 14/08/2011, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 29, fls. 72; b) Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, sob nº expedida válida 607C.1E0D.F8D2.FC75, em 16/03/2011, 12/09/2011, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 02, fls. 292; e, c) Negativa de Débitos de IPTU, datada de 13/05/2011, código de controle: 2011.009.908, emitida pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes. Consta do título: A emitente e garantidora declara expressamente, sob as penas da lei civil e criminal que, se compromete a manter o imóvel objeto da garantia nas mais perfeitas condições de uso e segurança, e, que se obrigam a não ceder, emprestar, alienar ou prometer vender o imóvel oferecido em garantia, sem o expresso consentimento do credor (cláusula itens a e h, do Anexo). (Protocolo nº 185.526 04/08/2011) Mogi das Cruzes, 09 de agosto de 2011. A ESCREVENTE AUTORIZADA (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

#### Av. 06/CADASTRO MUNICIPAL

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob n° S.27-Q.056-UN.044-SUB.UN.189-DG.0, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida ém 02/01/2013. (Protocolo n°

Continua na ficha 03

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

71.665

Mogidas Cruzes, 03 de janeiro de 2013

202.035 em 14/12/2012). Mogi das Cruzes, 03 de janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO: //bbetb Olllle (JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

## Av. 07/CANCELAMENTO

Fica CANCELADA a alienação fiduciária registrada sob n° 05, nesta matricula, por autorização expressa do credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., contida no instrumento particular adiante mencionado. (Protocolo n° 202.035 em 14/12/2012). Mogi das Cruzes, 03 de janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO:

## Av. 08/ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que a proprietária, M10 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., teve sua denominação alterada para M10 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., conforme se comprova pelo Instrumento Particular de 3ª Alteração e Consolidação do Contrato social datado de 10/02/2012, devidamente registrado na JUCESP sob nº 95.559/12-7. (Protocolo nº 202.035 em 14/12/2012). Mogi das Cruzes, 03 de janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO:

### Av.09/ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que a proprietária, M10 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., teve sua denominação alterada para M10 INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., conforme se comprova pelo Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Contrato social datado de 01/04/2012, devidamente registrado na JUCESP sob n° 258.908/12-9. (Protocolo n° 202.035 em 14/12/2012). Mogi, das Cruzes, 03 de janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO:

### R.10/VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 12/12/2012, 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 Sistema Financeiro da Habitação - SFH (com recursos

Continua no verso.

71.665 FICHA 03

do SBPE), a proprietária, M10 INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **LUCIANO** ALMEIDA SILVA FILHO, odontólogo, portador DE da 26.229.257-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 282.760.698-43, e sua mulher CARLA VANESSA MASSON DE ALMEIDA SILVA, odontóloga, portadora da CIRG nº 23.251.233-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 268.257.008-98, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Angelo Rizzi nº 200, Vila Industrial, pelo valor de R\$350.000,00, pagos da seguinte forma: R\$85.033,40 referentes a recursos próprios; e, R\$264.966,60 referentes ao financiamento concedido pela CAIXA, constante do registro seguinte. Consta do título que: cláusula 29ª: devedor(es)/fiduciante(s)/ poderá(ão) transmitir os direitos e obrigações de que sejam titulares sobre o imóvel aqui objetivado a terceiro, desde que haja prévia e expressa anuência da CAIXA ou de seus sucessores, e que o novo adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste instrumento"; cláusula 36ª: "O(s) comprador(es) 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". A outorgante vendedora apresentou as seguintes Certidões: Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e Terceiros, 006002012-21200142, sob n° expedida 15/08/2012. com validade até 11/02/2013, arquivada Serventia na pasta 32, fls. 163; e, b) Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob n° C6CC.A410.DA06.0A10, expedida em 27/11/2012, com validade até 26/05/2013, arquivada nesta Serventia na pasta 03, fls. 65. (Protocolo n° 202.035 em 14/12/2012). Mogi das Cruzes, janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO).

## R.11/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.10, os proprietários, LUCIANO DE ALMEIDA SILVA FILHO e sua mulher CARLA VANESSA MASSON DE ALMEIDA SILVA, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob forma а de empresa pública, vinculada Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04, do garantia pagamento da dívida confessada no valor R\$264.966,60, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações

Continua na ficha 04

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

71.665 FICHA 04

Mogidas Cruzes, 03 de janeiro

**de** 2013

contratuais e legais, pagável por meio de 420 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "Sac", com juros à taxa anual nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, com encargo mensal total inicial de R\$2.629,98, vencendo-se a primeira prestação no dia 12/01/2013, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título: cláusula 14ª: Para efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de R\$360.000,00; cláusula 18ª: Que termos do § 2°, artigo 26 da Lei n° 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 60 (sessenta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Consta ainda que: cláusula 8ª: "O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais"; cláusula 16ª - caput: "É vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo no imóvel objeto da garantia, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA"; cláusula 19ª - parágrafo 4º: "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 da CAIXA ou seus sucessores, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 dias a contar da data da sucessores"; consolidação da propriedade na CAIXA ou seus cláusula 19ª - parágrafo 5°: Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante a CAIXA e seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito da CAIXA. (Protocolo n° 202.035 em 14/12/2012). Møgi. 03 de janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

### Av. 12/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

À vista do instrumento particular mencionado no R.10, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, na qualidade de credora de LUCIANO DE ALMEIDA SILVA FILHO e sua mulher CARLA VANESSA MASSON DE ALMEIDA SILVA, já qualificados, EMITIU, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0174468-2, série 1212, no valor de R\$264.966,60, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.11 desta matrícula, com

Continua no verso.

71.665 FICHA 04

prazo inicial de 420 meses, comparecendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. (Protocolo n° 202.035 em 14/12/2012). Mogi das Cruzes, 03 de janeiro de 2013. O ESCREVENTE AUTORIZADO: //osel6 Olller (José ROBERTO DE ARAUJO).

## Av.13/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 29/10/2019, emitida e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, Nilton Luiz Montemor, por ordem do Juízo de Direito do 4º Oficio Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Civil n° 0008839-71.2018.8.26.0361, em que figura como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM EUROPA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.213.588/0001-15, e, como executado, LUCIANO DE ALMEIDA SILVA FILHO, inscrito no CPF/MF sob n° 282.760.698-43, verifica-se que direitos reais de aquisição dos devedores relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária que tem por objeto o imóvel objeto desta matrícula (cf. R.10 e R.11), foram penhorados nos aludidos autos, garantia da dívida no valor de R\$8.417,00 (oito quatrocentos e dezessete reais). Figura como fiel depositário: LUCIANO DE ALMEIDA SILVA FILHO, 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 n° 266.768 em 29/10/2019). Mogi das Cruze 11 de novembro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).