

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

MATRÍCULA

81.279

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2011

Matricula nº 62.976-GM-Ap.303 - Bl.02

**LOCALIZAÇÃO:** Apartamento nº 303 (em construção) - 2º pavimento - Tipo D - Bloco 02 - Empreendimento "PARQUE MONTALCINO" - Avenida Shozo Sakai - Bairro do Jundiáí, Vila Ceres, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 303 (EM CONSTRUÇÃO), do Empreendimento "PARQUE MONTALCINO", situado no 2º pavimento - Tipo D - Bloco 02 localizado na Avenida Shozo Sakai, Bairro do Jundiáí, Vila Ceres, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: contém sala, área de circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço; possui área real privativa de 58,5000m<sup>2</sup> (estando nesta incluída uma vaga de garagem com área de 10,3500m<sup>2</sup>), área real de uso comum de 35,0699m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 93,5699m<sup>2</sup>, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,002527733; confronta pela frente com o hall e com a área de circulação interna do pavimento, pelo lado direito com a área de circulação interna do pavimento, com parte dos apartamentos de final 5 e com as áreas externas do condomínio, pelo lado esquerdo com o hall do pavimento e parte dos apartamentos de final 1, e nos fundos com as áreas externas do condomínio. Está vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem nº 38.

**PROPRIETÁRIA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Raja Gabaglia nº 2.720, 3º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20 e NIRE/JUCEMG sob nº 3130002390-7.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.05 referente à aquisição; R.06 referente à incorporação imobiliária; e, Av. 193 referente à abertura da ficha complementar, todos da Matrícula nº 62.976 desta Serventia.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 22.003.032-5 (área maior)

O ESCR. AUTORIZADO:

(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

**Av.01/HIPOTECA (Transporte)**

Conforme R.08 da matrícula de origem nº 62.976 o imóvel acha-se **HIPOTECADO** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. (Protocolo

Continua no verso.

MATRÍCULA	FICHA
81.279	01
	VERSO

nº 187.631 em 23/09/2011). Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2011. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** [Assinatura] (**MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO**).

**Av. 02/CANCELAMENTO**

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.01, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, contida no instrumento particular adiante mencionado. (Protocolo nº 187.631 em 23/09/2011). Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2011. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** [Assinatura] (**MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO**).

**R.03/VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular de 31/08/2011, 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, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada, vendeu a **RACHEL CRISTINA DE JESUS SILVA**, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da CIRG nº 44.027.111-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 347.228.198-74, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Moretti nº 366, Vila Bernadott, a futura unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno a que se refere a presente, pelo valor de **R\$6.435,98**. A 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 28/07/2011, com validade até 24/01/2012, sob nº 320862011-11001010, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 29, fls. 265; 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, datada de 12/09/2011, com validade até 10/03/2012, código de controle: 23F9.EA82.DA25.1448, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 02, fls. 329. **CONDIÇÕES:** I) Que a compradora fica impedida, pelo prazo de quinze anos, contados da data do instrumento, de promover o remembramento do imóvel aqui objetivado, nos termos do artigo 36, da Lei nº 11.977/2009; II) cláusula 27ª - letra a: "O(s) vendedor(es) declara(m) que até o presente momento, inexistente(m) em seu(s) nome(s), referentemente ao imóvel

Continua na ficha 02

MATRÍCULA

81.279

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2011

transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos desta natureza que possam ser devidos até a presente data". (Protocolo nº 187.631 em 23/09/2011), Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2011. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  
(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

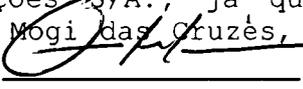
**R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.03, a proprietária, **RACHEL CRISTINA DE JESUS SILVA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** a futura unidade autônoma objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$75.340,65**, 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 5,0000%, efetiva de 5,1163%, com encargo mensal total inicial de **R\$576,57**, 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\$110.200,00**; e, **II)** Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o empreendimento "**PARQUE MONTALCINO**", cujo valor total para a obra será de **R\$97.434,22**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: **R\$7.967,57**; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço: **R\$14.126,00**; e, Financiamento concedido pela CEF: **R\$75.340,65**; com prazo máximo para construção fixado em **25 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

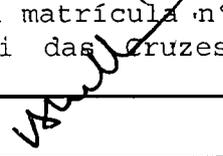
Continua no verso.

Matrícula nº 62.976-GM-Ap.303 - Bl.02

MATRÍCULA	FICHA
81.279	02
	VERSO

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 Interveniante Construtora e Incorporadora/SPE/Fiadora:** MRV Engenharia e Participações S/A., já qualificada. (Protocolo nº 187.631 em 23/09/2011). Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2011. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

**Av.05/MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)**

À vista do requerimento datado de 14/03/2013, procedo a presente averbação, de ofício, para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento residencial denominado "PARQUE MONTALCINO", situado na Avenida Shozo Sakai nº 1.444 e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na AV.391 e no R.392, respectivamente, na matrícula de origem nº 62.976, desta Serventia, a unidade autônoma a que se refere a presente efetiva-se, a partir desta data, na matrícula nº 81.279. (Protocolo nº 206.105 em 27/05/2013). Mogi das Cruzes, 26 de junho de 2013. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

**Av.06/ PENHORA (direitos reais de aquisição)**

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 26/08/2019, emitida pelo escrevente técnico judiciário, Maurício Carvalho de Souza, e assinada digitalmente pela escritã diretora, Francineide Maciel, por ordem do Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Civil nº 0004910-93.2019.8.26.0361, em que figura como exequente, **PARQUE MONTALCINO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 17.608.794/0001-73; como executada, **RACHEL CRISTINA DE JESUS SILVA**, inscrita no CPF/MF sob nº 347.228.198-74; 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 da devedora fiduciante, RACHEL CRISTINA DE JESUS SILVA, já qualificada, relativos ao instrumento particular de venda e compra 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 dívida no valor de R\$21.639,69 (vinte e um mil seiscientos e trinta e nove reais

Continua na ficha 03

MATRÍCULA

81.279

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 05 de setembro de 2019

e sessenta e nove centavos). Figura como fiel depositária: RACHEL CRISTINA DE JESUS SILVA, 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 265.163 em 26/08/2019). Mogi das Cruzes, 05 de setembro de 2019. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO).**

**Av.07/ ATUALIZAÇÃO DO 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 **22.003.032.059-0**, conforme se comprova pela certidão de valor venal nº 28060/2025, datada de 13/05/2025, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes. (Protocolo nº 321.640 em 07/01/2025). Mogi das Cruzes, 26 de maio de 2025. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
**(VALTER ALVES DE MELLO).**

**Av.08/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 06/05/2025, 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 a devedora, **RACHEL CRISTINA DE JESUS SILVA**, foi constituída 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 2025: R\$107.716,76. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$122.565,68. (Protocolo nº 321.640 em 07/01/2025). Mogi das Cruzes, 26 de maio 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. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 325.898 em 15/05/2025, título referente ao imóvel desta matrícula.. Mogi das Cruzes/SP, segunda-feira, 26 de maio de 2025.



O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) VALTER ALVES DE MELLO

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17

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: 1125573C3000000018911825N  
 Protocolo: 321640

**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: H6EUX-6KV4J-KYWFW-KGSCL

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/H6EUX-6KV4J-KYWFW-KGSCL>

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

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