

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

98.223

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 08 de março

de 2022

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com frente para a Rua Osvaldo Canalli, designado para efeito de localização como lote nº "02-A", da quadra nº 30, do loteamento denominado "JARDIM ESPERANÇA", situado no Bairro do Jundiaí, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: inicia-se no ponto "01-A", cravado no alinhamento predial da Rua Osvaldo Canalli, distante 16,00 metros da esquina da Rua Vereador Benedito de Oliveira Flores; deste ponto, segue pelo alinhamento predial da Rua Osvaldo Canalli, na distância de 5,00 metros, até encontrar o ponto "02"; deste ponto, deflete à direita e segue na distância de 25,00 metros, confrontando com o lote nº 03 (matrícula nº 2.360), até encontrar o ponto "03"; deste ponto, deflete à direita e segue na distância de 5,00 metros, confrontando com o lote nº 19 (matrícula nº 45.660), até encontrar o ponto "03-A"; deste ponto, deflete à direita e segue na distância de 25,00 metros, confrontando com o lote "02-B" (matrícula nº 98.224), até encontrar o ponto "01-A", início da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 125,00m².

PROPRIETÁRIA: CASA & CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Shozo Sakai, nº 990 - Fundos, Conjunto Residencial do Bosque, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.299.899/0001-28 e NIRE/JUCESP nº 35228818604.

REGISTRO DE ORIGEM: R.03, em 01/12/2021, da matrícula nº 82.277, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 25.100.002.000-5 (em área maior).

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento datado de 13/12/2021 (Protocolo nº 288.253 em 16/02/2022, reapresentado em 03/03/2022).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ ALTERAÇÃO DO 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

Continua no verso.

MATRÍCULA

98.223

FICHA

01

VERSO

cidade, sob nº 25.100.027.-9, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóvel, datada de 03/11/2022, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes-SP, código de controle: 2022.517.715. (Protocolo nº 295.783 em 03/11/2022, reapresentado em 30/11/2022). Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/ CONSTRUÇÃO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 03/11/2022, procedo a presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial com frente para a Rua Osvaldo Canalli, o qual recebeu o nº 189, com a área total de 78,42m², conforme se comprova pelo Certificado de Conclusão de Obra nº 14618-22-MGC-CCO (Alvará nº 11332-22-MGC-AEO), expedido pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes-SP (código validador "mgsz7z8i") através da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Aferição: 90.010.65673/77-001, expedida em 03/11/2022, confirmada via internet - código de controle: C32C.4E4A.ED5F.185D. Base de cálculo: R\$179.154,41 (fonte de avaliação - CUB Sinduscon/SP). (Protocolo nº 295.783 em 03/11/2022, reapresentado em 30/11/2022). Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.03/ ATUALIZAÇÃO CADASTRO MUNICIPAL

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 25.100.027.000-3, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 01/02/2023, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2023.502.420. (Protocolo nº 298.058 em 01/02/2023, reapresentado em 09/02/2023). Mogi das Cruzes, 13 de fevereiro de 2023. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

R.04/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 31/01/2023 (contrato nº 8.4444.2873222-5), com caráter de escritura pública, na forma do

Continua na ficha 02

MATRÍCULA

98.223

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 13 de fevereiro de 2023

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 do FGTS, a proprietária, **CASA & CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Shozo Sakai, nº 990, fundos, Conjunto Residencial do Bosque, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.299.899/0001-28 e NIRE/JUCESP 35228818604, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **KELLERMAN CASTRO SANTIAGO DA COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, chefe intermediário, portador da CIRG nº 49.100.346-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 407.127.838-22, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Osvaldo Canalli, nº 189, Jardim Esperança, pelo valor de **R\$500.000,00**, pagos da seguinte forma: R\$142.665,79 referentes a recursos próprios; R\$9.334,21 referentes a recursos da conta vinculada do FGTS; e, R\$348.000,00 referentes ao financiamento concedido pela CAIXA, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 298.058 em 01/02/2023, reapresentado em 09/02/2023). Mogi das Cruzes, 13 de fevereiro de 2023. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** VALTER ALVES DE MELLO.

R.05/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04, supra, o proprietário, **KELLERMAN CASTRO SANTIAGO DA COSTA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta 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\$348.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 420 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "SAC", com juros à taxa balcão anual nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, mensal nominal de 0,6778% e efetiva de 0,6800%, com encargo mensal total inicial: taxa de juros balcão (total): R\$3.309,92, vencendo-se a primeira prestação no dia 05/03/2023, 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; e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de

Continua no verso.

MATRÍCULA	FICHA
98.223	02
	VERSO

R\$435.000,00. (Protocolo nº 298.058 em 01/02/2023, reapresentado em 09/02/2023). Mogi das Cruzes, 13 de fevereiro de 2023. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 10/02/2025, 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 o devedor, **KELLERMAN CASTRO SANTIAGO DA COSTA**, foi constituído 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**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2025: R\$105.378,54. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$500.000,00. (Protocolo nº 314.163 em 11/06/2024). Mogi das Cruzes, 24 de fevereiro de 2025. 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, 24 de fevereiro de 2025.



O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) VALTER ALVES DE MELLO

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: 1125573C3000000017066225V
 Protocolo: 314163

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: 6X9BY-ZRCUX-3KQCG-ZZ35V

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/6X9BY-ZRCUX-3KQCG-ZZ35V>

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

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