

CNM 112557.2.0048495-75

LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA  
48.495

FICHA  
01

Mogi das Cruzes, 14 de Janeiro de 2000

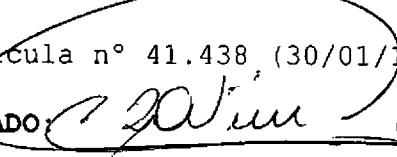
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Um - lote n° 04 - quadra n° 04 - Loteamento denominado "**RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS**", perímetro urbano desta cidade.

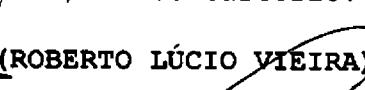
**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO sob n° 04 da quadra n° 04, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS**", situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca, no imóvel denominado Fazenda Cachoeira, e que assim se descreve: Faz frente para Rua 1 onde mede 12,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00m do lado direito, 30,00m do lado esquerdo e 12,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 03, à esquerda com o lote 05 e aos fundos com parte do lote 06, todos da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 360,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIA:** FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS S.A., com sede à Rua Tabapuã n° 627, 4º andar, cj. 43, Itaim Bibi, São Paulo-Capital, inscrita no CNPJ sob n° 00.743.247/0001-42.

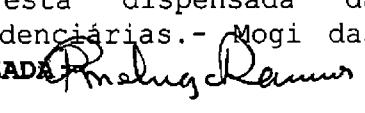
**ORIGEM:** Av.3 na matrícula n° 41.438 (30/01/1996) deste Cartório.

O ESCREVENTE AUTORIZADO:

  
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

SUBSTITUTA DO OFICIAL:  
  
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

**R.1/ COMPROMISSO**

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 11 de Maio de 2.002, a proprietária compromissou a venda do imóvel à CÉLIA REGINA LORCA CARDOSO, brasileira, vice-diretora, portadora da CIRG n° 12.573.255-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 139.176.008-54, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com JOSÉ CARDOSO, brasileiro, comerciante, portador da CIRG n° 11.574.516-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 917.203.548-04, residentes e domiciliados na Rua Henrique Batalha Arouche, 250, Vila Nancy, nesta cidade; pelo valor de R\$ 27.005,60 (pagáveis na forma e condições constantes do título). A promitente vendedora apresentou declaração na forma e sob as penas da Lei que, nos termos do artigo 257 § 8º inciso IV do Decreto Federal n° 3.048/99, está dispensada da apresentação das certidões negativas previdenciárias.- Mogi das Cruzes, 18 de Julho de 2.002. A ESCR. AUTORIZADA   
(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

48.495

FICHA

01

VERSO

**Av. 2/ CANCELAMENTO**

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 11 de Julho de 2.003, a proprietária **FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS S.A.**, solicitou o cancelamento do compromisso objeto do R.1 desta matrícula, nos termos do artigo 32 da lei 6.766/79, tendo sido cumpridas as formalidades legais, e não tendo ocorrido a hipótese prevista no artigo 35 da citada Lei. Mogi das Cruzes, 31 de Julho de 2.003. **A ESCREVENTE AUTORIZADA:** -

*Gilmara Ramos*

(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

**Av. 03 / ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL**

Por requerimento formulado em São Paulo, aos 16 de Junho de 2.003, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que em razão de transformação em sociedade por quotas de responsabilidade limitada, a proprietária teve sua razão social alterada para **FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e passando a ter sede na Rua Iguatemi nº 192, 16º andar Cj. 163, Itaim Bibi, conforme se comprova pela cópia da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 30/04/2003, e cópia do contrato social da mesma data, ambos devidamente registrados na JUCESP sob nº 115.104/03-3 e 35218312937 Mogi das Cruzes, 28 de Agosto de 2.003. **A ESCREVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Ramos*  
(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

**R.04/ COMPROMISSO**

Por Instrumento Particular passado em São Paulo, aos 13 de Novembro de 2003, a proprietária já qualificada, compromissou a venda do imóvel à **EDMILSON JORGE DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, aeronauta, portador da CIRG. nº 869.091-SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob nº. 610.919.447-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **RUTH GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, brasileira, administradora hospitalar, portadora da CIRG nº 6.517.852-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 044.457.458-12, residentes e domiciliados na Rua Doutor Jesuíno Marcial nº 1904, apto. 21, Campo Belo, São Paulo-SP e à **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**, brasileiro, aeronauta, portador da CIRG. nº 8.956.943-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 102.979.658-08, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CRISTINE HOELTZ GUIMARÃES**, brasileira, comissária de bordo, portadora da CIRG nº 50.289.003-13 SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob nº 535.104.370-04, residentes e domiciliados na Rua Gardênia nº 115, Aruã Eco Park, nesta cidade; pelo valor de R\$ 50.552,19 (pagáveis na forma e condições

CONTINUA NA FICHA N° 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

48.495

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 4 de Maio de 2004

constantes do título). A promitente vendedora apresentou declaração na forma e sob as penas da Lei que, nos termos do artigo 257 § 8º inciso IV do Decreto Federal nº.3.048/99, está dispensada da apresentação das certidões negativas previdenciárias. Mogi das Cruzes, 14 de Maio de 2.004. A ESCREVENTE AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

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

**Av.05/ CADASTRO MUNICIPAL**

Por instrumento particular mencionado no registro seguinte, se verifica que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº S.38 Q.155 U.004, conforme se comprova pela cópia do recibo de imposto exercício 2005. (Protocolo nº 134.398 em 10/11/2005). Mogi das Cruzes, 02 de Dezembro de 2.005. A ESCREVENTE AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

**R.06 / CESSÃO (50%)**

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 24 de setembro de 2.004, EDMILSON JORGE DE OLIVEIRA FILHO casado com RUTH GUIMARÃES DE OLIVEIRA, já qualificados, cederam e transferiram à FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES casado com CRISTINE HOELTZ GUIMARÃES, também já qualificados, metade ideal de todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso mencionado no R.04, pelo valor de R\$ 3.130,02 pagáveis na forma constante do título, sendo de R\$ 11.178,28 o valor venal proporcional. Comparece como anuente cedente: FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA. (Protocolo nº 134.398 em 10/11/2005). Mogi das Cruzes, 02 de Dezembro de 2.005. A ESCREVENTE AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

**Av.07/NOVA DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA**

À vista do requerimento datado de 25/04/2011, procedo a presente averbação para constar que a RUA UM passou a denominar-se RUA DAS MANGUEIRAS, conforme Lei Municipal nº 5.887, de 04/05/2006. (Protocolo nº 182.018 em 25/04/2011). Mogi das Cruzes, 16 de maio de 2011. O ESCREVENTE AUTORIZADO: *Maurimar Bosco Chiasso Filho* (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Continua no verso.

MATRÍCULA

48.495

FICHA

02

VERSO

**Av.08/CONSTRUÇÃO**

À vista do requerimento mencionado na Av.07, procedo a presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial com frente para a Rua das Mangueiras, o qual recebeu o nº 41, com a área de 195,37m<sup>2</sup>, conforme se comprova pela Certidão de Vistoria - Habite-se nº 590/2008, processo nº 1.287/2008, alvará nº 64.691 de 23/09/2008, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 065662011-21037010 - CEI nº 70.005.44998/69, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 29, fls. 097. Base de cálculo: R\$212.957,21 (fonte de avaliação - CUB Sinduscon/SP). (Protocolo nº 182.018 em 25/04/2011). Mogi das Cruzes, 16 de maio de 2011. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

**Av.09/RESTRIÇÃO**

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação, para constar que os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** obrigam-se, por si e seus sucessores, a observar, cumprir e respeitar as restrições de ordem específica para o loteamento e incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula, **especialmente no tocante ao uso, à construção, aos afastamentos das divisas, e à expressa vedação de desdobra ou desmembramento de lote de terreno**, a fim de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade, bem como assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento, tudo de conformidade com as normas protetivas constantes do contrato padrão. (Protocolo nº 187.864 em 29/09/2011). Mogi das Cruzes, 24 de outubro de 2011. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

**Av.10/CADASTRO MUNICIPAL**

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº S.38 Q.155 U.004 SB.000 DG.2, conforme certidão de valor venal, expedida em 29/08/2011. (Protocolo nº 187.864 em 29/09/2011). Mogi das Cruzes, 24 de outubro de 2011. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Continua na ficha 03

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

48.495

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 24 de outubro

de 2011

**Av.11/QUALIFICAÇÃO**

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que **CRISTINE HOELTZ GUIMARÃES** é identificada, atualmente, pela CIRG nº 39.099.697-X, expedida em 02/09/2004, pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 187.864 em 29/09/2011). *(Mogi das Cruzes,* 24 de outubro de 2011. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** *(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)*.

**SUBSTITUTO DO OFICIAL:***(VALTER ALVES DE MELLO)***R.12/VENDA E COMPRA**

Por escritura de 28/09/2011, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Brás Cubas, Município e Comarca de Mogi das Cruzes-SP (Livro nº 168 - páginas 111/112), a proprietária, **FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES** e sua mulher **CRISTINE HOELTZ GUIMARÃES**, já qualificados, pelo valor de R\$50.552,19 (cinquenta mil quinhentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos). Valor Venal 2011: R\$28.781,28. Consta do título: a) Que a outorgante vendedora declarou expressamente sob as penas da lei que explora a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto desta matrícula lançado contabilmente no ativo circulante da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048, de 06/05/1999; b) Certidão Negativa de Débitos de IPTU, expedida via Internet pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, sob nº 2011.020.808, em 27/09/2011; (Protocolo nº 187.864 em 29/09/2011). *Mogi das Cruzes,* 24 de outubro de 2011. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** *(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)*.

**R.13/VENDA E COMPRA**

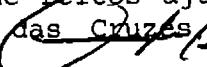
Por instrumento particular de 12/08/2011, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei 9.514, de 20/11/1997, e na forma da Resolução nº 3.347, de 08/02/2006, expedida pelo Banco Central do Brasil, **fora do SFH**, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (com recursos do SBPE), os proprietários, **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES** e sua mulher **CRISTINE HOELTZ GUIMARÃES**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta

Continua no verso.

MATRÍCULA  
48.495

FICHA  
03

VERSO

matrícula a ROGERIO DE MESQUITA, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CIRG nº 27.031.449-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 161.577.838-18; e, VANESSA ALCASSA EMILIANO, brasileira, divorciada, administradora, portadora da CIRG nº 26.810.634-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 260.494.078-78, ambos residentes e domiciliados em Santo André-SP, na Rua Clelia nº 915, apartamento 01, Vila Pires, pelo valor de R\$548.950,00, pagos da seguinte forma: R\$54.895,00 referentes a recursos próprios; e, R\$494.055,00 referentes ao financiamento concedido pela CEF, constante do registro seguinte. Consta do título que: cláusula 29<sup>a</sup>: "Os devedores fiduciantes poderão transmitir os direitos e obrigações de que sejam titulares sobre o imóvel a terceiro, desde que haja prévia e expressa anuênciam da CAIXA ou de seus sucessores, e que o novo adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste instrumento"; cláusula 35<sup>a</sup>: "Os compradores e vendedores, 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". (Protocolo nº 188.254 em 10/10/2011). Mogi das Cruzes, 24 de outubro de 2011. O ESCREVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

#### R.14/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.13, os proprietários, ROGERIO DE MESQUITA e VANESSA ALCASSA EMILIANO, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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\$494.055,00, 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 "SAC", com juros à taxa anual nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, com encargo mensal total inicial de R\$6.023,05, vencendo-se a primeira prestação no dia 12/09/2011, 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 § 2º, artigo 26 da citada lei, 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; e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$548.950,00. Consta ainda que: cláusula 8<sup>a</sup>: "O saldo devedor do financiamento

Continua na ficha 04

CNM 112557.2.0048495-75

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

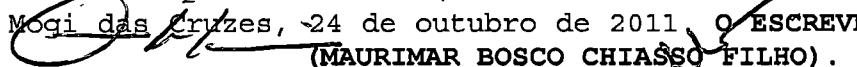
MATRÍCULA

48.495

FICHA

04

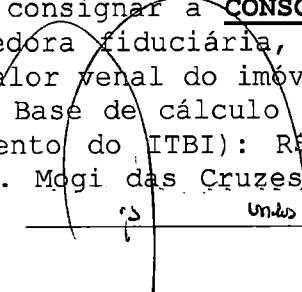
Mogi das Cruzes, 24 de outubro de 2011

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 consolidação da propriedade na CAIXA ou seus sucessores". (Protocolo n° 188.254 em 10/10/2011). Mogi das Cruzes, 24 de outubro de 2011. O ESCREVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL: 

WALTER ALVES DE MELLO

**Av.15/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 06/08/2024, 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, ROGERIO DE MESQUITA e VANESSA ALCASSA EMILIANO, 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 n° 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 2024: R\$501.776,44. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$607.353,41. (Protocolo n° 302.575 em 06/07/2023). Mogi das Cruzes, 20 de agosto de 2024. A ESCREVENTE AUTORIZADA:  (MARIA HELOISA DE SOUZA MENDES).

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 nº 6.015/73. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula. .

Mogi das Cruzes/SP, terça-feira, 20 de agosto de 2024.



O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) VALTER ALVES DE MELLO

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 40,91	R\$ 11,63	R\$ 7,96	R\$ 2,15	R\$ 2,81	R\$ 1,96	R\$ 1,23	R\$ 68,65

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: 1125573C3000000012167724V  
Protocolo: 302575

**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: 847F3-7GWUB-BMPSP-BG3EF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Eduardo Franco Reis (CPF \*\*\*.425.418-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/847F3-7GWUB-BMPSP-BG3EF>

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

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