



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA
67.649

FICHA
01

Mogi das Cruzes, 2 de fevereiro de 2009

LOCALIZAÇÃO: Rua B - lote 11 - quadra 03 - loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso" - Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha - perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO composto do lote 11 da quadra 03 do loteamento denominado "Residencial Estância Bom Repouso", na Fazenda Cachoeira, antes Sítio da Capelinha, perímetro urbano deste município e comarca, assim descrito e caracterizado: Faz frente para a Rua B onde mede 10,01m em curva com raio de 57m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua oíha para o terreno mede 40,07m do lado direito, 41,54m dividido em dois seguimentos retos: com 30,90m e com 10,64m do lado esquerdo e 12,14m nos fundos, confrontando à direita com o lote 10, à esquerda com o Sistema de Lazer 03 e parte com uma propriedade de matrícula 54.910 e nos fundos com uma propriedade de matrícula 54.910, perfazendo uma superfície total de 468,86m².

PROPRIETÁRIA: SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA., com sede na Rua Ituverava, nº 101, Vila Prudente, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob o nº.47.661.970/0001-00.

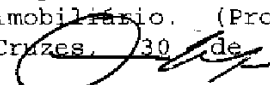
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº.65.671 (06/03/2008) desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.56 A-Q.131 - UN.004 (ÁREA MAIOR)

O ESCR. AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DESIGNADA: 
LAURA BEATRIZ PEREIRA SANT'ANNA GASPARIN

Av.1/ 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 S.38 Q.220 U.011 SB. DG.5, conforme consta do comprovante emitido "via Internet" relativo aos dados do cadastro imobiliário. (Protocolo nº 173.254 em 05/08/2010). Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2010. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



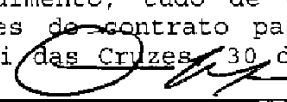
Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
67.649

FICHA
01

VERSO

Av.2/ RESTRIÇÕES

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação, para constar que os 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 desdobro 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 173.254 em 05/08/2010). Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2010. O
ESCREVENTE AUTORIZADO:  **(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)**

R.3/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 27/09/2009 com caráter de escritura pública, a proprietária, **SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA**, já qualificada, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35219416205, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **MARCO ANTONIO MOREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público, portador da CIRG nº 20.841.840-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 146.330.428-58, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Professor Alves Pedroso, nº 360, casa 09, Cangaíba, pelo valor de **R\$83.271,03** (oitenta e três mil duzentos e setenta e um reais e três centavos), pagos da seguinte forma: Sinal Pago no valor de R\$3.087,03, sendo que: R\$668,70 foram pagos no ato a título de sinal e princípio de pagamento com vencimento no dia 27/09/2009; R\$668,70 mediante uma única parcela fixa e irreajustável com vencimento no dia 30/10/2009; R\$668,70 mediante uma única parcela fixa e irreajustável com vencimento no dia 30/11/2009; R\$1.080,83 mediante uma única parcela fixa e irreajustável com vencimento no dia 30/12/2009, sendo o saldo remanescente no valor de R\$80.184,00, que será pago de conformidade com o registro seguinte. **Consta do título: cláusula 12.1:** "O(s) comprador(es) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência das EMPREENDEDORAS, e que o(s) novo(s) adquirente(s) preencha(m) todas as exigências cadastrais das EMPREENDEDORAS e assumam integralmente as obrigações previstas nesta escritura e desde que o(s) comprador(es) se encontre(m) em dia com suas obrigações

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

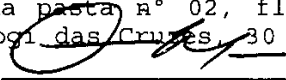
67.649

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2010

perante as EMPREENDEDORAS". A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 28/05/2010, válida até 24/11/2010, sob nº 002662010-21200970, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 27, fls. 255, e a Certidão Conjunta 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 19/08/2010, válida até 15/02/2011, código de controle da certidão: 3190.52BB.3FFA.24E3, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 02, fls. 245. (Protocolo nº 173.254 em 05/08/2010). Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2010.

O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (**MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO**)

OFICIAL DELEGADO:


PLÍNIO SCHENK JUNIOR

R.4/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.3, o proprietário, **MARCO ANTONIO MOREIRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à **SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA.**, já qualificada, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Joaquim Floriano nº 466, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35.300.192.940, e, à **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos nº 2134, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.339.221/0001-38, devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35.300.348.150, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$80.184,00** (oitenta mil cento e oitenta e quatro reais), decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 156 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$514,00, cada uma, que serão acrescidas de juros de 1,0% ao mês calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante, com juros simples, vencendo-se a primeira delas no dia 30/01/2010; demais condições e encargos: seguros mensais: R\$20,85; taxa de administração do crédito: R\$20,00; valor total dos encargos mensais: R\$554,85; as prestações mensais serão reajustadas mensalmente pela variação do IGP-M da FGV, e na falta deste, respectivamente, pelo do IPC da FGV ou IPC da FIPE, 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 §

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>

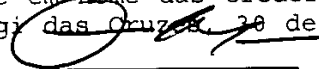
MATRÍCULA

67.649

FICHA

02

VERSO

2º, Artº 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 R\$148.620,99. **Consta ainda que: cláusula 6.7:** "O(s) devedor(es) será(ao) mantido (s) na posse direta do imóvel enquanto estiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter, conservar e guardar o imóvel em perfeito estado de uso e segurança, bem ainda fazer a sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento das empreendedoras. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado, obrigando-se o(s) devedor(es) a permitir(em) o ingresso da pessoa indicadas pelas empreendedoras a executar vistorias periódicas. O(s) devedor(es) fica(m), ainda, obrigado(s) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada". **cláusula 6.21:** "Se o imóvel estiver locado ou arrendado, a locação ou arrendamento poderão ser denunciados com o prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito das empreendedoras, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome das credoras". (Protocolo nº 173.254 em 05/08/2010). Mogi das Cruzes, 20 de agosto de 2010. O
ESCREVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

R.05/ CESSÃO DE DIREITOS RELATIVOS À PROPRIEDADE EXPECTATIVA

Por instrumento particular de 20/09/2012, com caráter de escritura pública, o alienante fiduciante, **MARCO ANTONIO MOREIRA**, já qualificado, **cedeu** os direitos e obrigações de que são titulares, encartados nos registros nºs 3 e 4, supra, em favor de **MARCIO CUNHA CAVALCANTI**, brasileiro, gerente de vendas, portador da CIRG nº 32.237.675-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 299.018.138-59, e sua mulher **TATIANA MARIA MALDONADO CAVALCANTI**, brasileira, empresária, portadora da CIRG nº 44.027.067-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 341.213.728-67, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Suzano-SP, na Alameda Cunha Bueno 1198, Jardim dos Ipês, pelo valor de **R\$132.358,56**, sendo que R\$26.364,60 foram pagos diretamente ao ora cedente, ficando os

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>

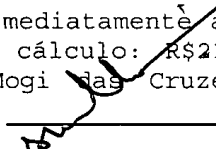
MATRÍCULA

67.649

FICHA

03

VERSO

na Rua Sete de Setembro, nº 555, Parque Suzano, em que figuram como locadoras, **ANDAL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Angélica, nº 2.466, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.080.234/0001-63, e **DELTA SHOPPING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Angélica, nº 2.466, Consolação, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.764.401/0001-20, únicas componentes do **CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO SUZANO SHOPPING CENTER**, com sede em Suzano-SP, na Rua Sete de Setembro, nº 555, Parque Suzano, inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.800.245/0001-08, representadas por sua administradora, **GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211, que, por sua vez, é representada por seu procurador nomeado, **ALEXANDRE LOPES DIAS**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CIRG nº 20.619.398-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 176.904.088-93, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Almir de Carvalho, nº 100, casa 12, Vila Albertina, nos termos da procuração lavrada em 23/08/2013, no 7º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital (livro nº 6.076 - página 211), e como locatária, **MARIA TULIPA MODA E COSMÉTICOS LTDA. - ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua Professor Flaviano de Melo, nº 1.312, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.489.039/0001-91, cujo prazo de locação é de 60 (sessenta) meses, com termo inicial em 15/09/2014 e final em 15/09/2019, mediante o aluguel mensal mínimo de R\$3.502,86, mais o percentual de 7% sobre o valor das vendas brutas realizadas pela loja, reajustado com base na variação, se positiva, do índice IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas, a contar da data de assinatura do contrato tendo por data-base o índice publicado no mês imediatamente anterior à data da assinatura do contrato. Base de cálculo: R\$210.171,60. (Protocolo nº 236.911 em 17/06/2016). Mogi das Cruzes, 01 de julho de 2016. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.08/ ATUALIZAÇÃO 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 na ficha 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

67.649

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 07 de fevereiro de 2022

cidade, sob nº 38.220.011.000-4, conforme se comprova pela certidão de valcr venal de imóveis, datada de 01/02/2022, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2022.501.969. (Protocolo nº 287.672 em 27/01/2022). Mogi das Cruzes, 07 de fevereiro de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.09/ CONSTRUÇÃO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 07/01/2022, procedo a presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial, com frente para a Rua B, o qual recebeu o nº 207, com a área total de 497,17m², conforme se comprova pelo Certificado de Conclusão de Obra - CCO nº 503/2016 (Alvará nº 71.423-1, datado de 04/08/2016), expedido em 04/08/2016, pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes-SP, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Aferição: 60.022.97133/62-001, expedida em 07/01/2022, respectivamente, confirmada via internet, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 046, folha nº 012. Base de cálculo: R\$1.039.000,78 (fonte de avaliação - CUB Sinduscon/SP). (Protocolo nº 287.672 em 27/01/2022). Mogi das Cruzes, 07 de fevereiro de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.10/ INCORPORAÇÃO SOCIETÁRIA

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que **ANDAL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.** foi incorporada por **DELTA SHOPPING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sendo essa operação aprovada conforme Atas da Reunião dos Sócios realizada a 27/08/2019, e nas condições estabelecidas no instrumento particular de protocolo e justificação de incorporação, tendo por base o laudo de avaliação contábil datado de 20/08/2019, documentos esses devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob os nºs 501.536/19-0 e 501.537/19-3, em sessão de 19/08/2019. (Protocolo nº 287.671 em 27/01/2022). Mogi das Cruzes, 07 de fevereiro de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>

MATRÍCULA	FICHA
67.649	04
	VERSO

Av.11/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a caução locatícia averbada sob n° 07, supra, por autorização expressa da credora, **DELTA SHOPPING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, nos termos do requerimento firmado nesta cidade, a 19/01/2022. (Protocolo n° 287.671 em 27/01/2022). Mogi das Cruzes, 07 de fevereiro de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

R.12/ CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

Por instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada firmado nesta cidade, em 03/04/2025, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n° 35266194302, em sessão de 14/04/2025, e instrumento particular de rerratificação firmado nesta cidade, em 02/05/2025, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n° 150.918/25-2, em sessão de 13/05/2025, os proprietários, **MARCIO CUNHA CAVALCANTI**, brasileiro, empresário, identificado pela CIRG n° 32.237.675-0-SSP/SP e inscrito no CPF/RFB sob n° 299.018.138-59, e sua mulher **TATIANA MARIA MALDONADO CAVALCANTI**, brasileira, empresária, identificada pela CIRG n° 44.027.067-4-SSP/SP e inscrita no CPF/RFB sob n° 341.213.728-67, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida das Américas, n° 01, quadra 03, lote 11, Condomínio Aruã Brisas 2, Cidade Parquelândia, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula, a título de **conferência de bens para integralização de capital**, à empresa, **NEXUS - HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Prefeito Carlos Ferreira Lopes, n° 703, Sala 1317, Vila Mogilar, inscrita no CNPJ/RFB sob n° 60.401.974/0001-09 e NIRE/JUCESP 35266194302, pelo valor de R\$1.266.000,00 (um milhão duzentos e sessenta e seis mil reais). Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2025: R\$1.265.331,86. (Protocolo n° 326.576 em 04/06/2025). Mogi das Cruzes, 16 de junho de 2025. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).



Valide aqui
este documento

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, 16 de junho de 2025.

Oficial:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Secretaria da Fazenda:	R\$ 8,60
Registro Civil:	R\$ 2,33
Tribunal de Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 1,33
Ministério Público:	R\$ 2,12

TOTAL: R\$ 74,17

PROTOCOLO Nº 326576

Selo Digital:
1125573C30000000194130254



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYVNP-222AQ-RM9VE-J953X>