

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

90.130

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 04 de julho de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 18 (EM CONSTRUÇÃO), da Torre B, Edifício Bellatrix - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II", situado no 1º pavimento, localizado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira s/nº, Bairro do São João do Caputera, perímetro urbano deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: possui a área real privativa de 61,750m², área real comum de 55,400m² (sendo 9,789m² coberta e 45,611m² descoberta, nesta última inclusa a área de 10,350m² referente à 01 vaga descoberta e indeterminada de garagem), perfazendo a área real total de 117,150m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0027420 equivalente a 56,807m²; localiza-se na parte intermediária posterior e do lado direito, no sentido de quem da entrada desta torre olha para o mesmo, e, confronta pela frente com o hall de circulação do andar, com shaft junto a caixa de escadas e com a caixa de escadas, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 17, pelo lado direito com a área externa do condomínio e apartamento nº 11 e pelos fundos com a área externa do condomínio. A vaga de garagem descoberta é de uso comum e indeterminado.

PROPRIETÁRIOS: ITACEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 54.032.412/0001-32, NIRE/JUCESP 35.202.980.366, com sede nesta cidade, na Estrada Mogi - Taiacupeba, Km. 04, Bairro do Caputera; SONIA MARIA VENEZIANI RIBEIRO, brasileira, viúva, empresária, portadora da CIRG nº 3.201.321-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 673.163.288-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Salim Elias Bacach nº 446, Vila Caputera; FLAVIA CONCEIÇÃO VENEZIANI RIBEIRO, brasileira, solteira, maior, engenheira civil, portadora da CIRG nº 12.751.055-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 093.298.308-11, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Salim Elias Bacach nº 446, Vila Caputera; e, MONICA CRISTINA VENEZIANI RIBEIRO DO CARMO, brasileira, cirurgiã dentista, portadora da CIRG nº 12.751.057-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 095.158.748-07, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANDRÉ RICARDO PAOLI DO CARMO, brasileiro, cirurgião dentista, portador da CIRG nº 8.155.829-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 063.603.838-61, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sergio Plaza nº 835, Vila Oliveira.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 referente à incorporação imobiliária; e,

Continua no verso.

MATRÍCULA

90.130

FICHA

01

VERSO

Av.07 referente à abertura das fichas complementares, todos da Matrícula nº 70.617 desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.47-Q.002-UN.027-SB.000-DG.7

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ TRANSPORTE DE HIPOTECA (R.08, da matrícula nº 70.617)

Por instrumento particular firmado nesta cidade, em 08/01/2014, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, e Decreto-Lei 70/66, de 21/11/1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977, de 07/07/2009, e Decreto 6.819, de 13/04/2009, os proprietários, na qualidade de intervenientes hipotecantes, 1) ITACEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; 2) SONIA MARIA VENEZIANI RIBEIRO; 3) FLAVIA CONCEIÇÃO VENEZIANI RIBEIRO; e, 4) MONICA CRISTINA VENEZIANI RIBEIRO DO CARMO, com consentimento de seu marido ANDRÉ RICARDO PAOLI DO CARMO, já qualificados, HIPOTECARAM a fração ideal de 0,215048% no terreno, extensiva às futuras unidades autônomas ainda não alienadas, na qual se inclui a futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar (juntamente com outras), em favor da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida global constituída pela devedora e incorporadora, CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Padre Adelino, nº 2.074, 10º andar, conjunto 101, Tatuapé, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.609.190/0001-53 e NIRE/JUCESP nº 35.206.428.293, no valor total de R\$6.897.528,89 (seis milhões oitocentos e noventa e sete mil quinhentos e vinte e oito reais e oitenta e nove centavos), a ser paga em 24 meses, a contar do 1º dia do mês subsequente ao do término da obra, definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do Empreendimento, cujo escopo é financiar a construção do "Condomínio Residencial Nova Mogi II"; encargos financeiros pactuados: "durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,1098% a.a correspondente à taxa efetiva de 9,5001% a.a.,

Continua na ficha 02

CNS nº 11.255-7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

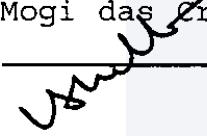
90.130

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 28 de maio de 2014

Matrícula nº 70.617-EF- Ap.18 - Torre B

acrescidas de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato".
Comparecem no título: I) na qualidade de fiadores: 1) MIGUEL POSI FILHO, engenheiro civil, portador da CIRG nº 4.388.951-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 766.308.038-68, e sua mulher PRIMAVERA ASSUMPÇÃO POSI, do comércio, portadora da CIRG nº 4.590.757-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 671.374.318-87, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Brás Cardoso, nº 547, apartamento 81, Vila Nova Conceição; e, 2) POSI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., estabelecida em São Paulo, Capital, na Rua Padre Adelino, nº 2.074, 10º andar, conjunto 101, quarta parada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.136.940/0001-76; e, II) na qualidade de construtora: POSI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada. O valor levantado tem como objetivo financiar a construção do "Condomínio Residencial Nova Mogi II". Base de Cálculo: R\$: 21.690,34. (Protocolo nº 214.350 em 16/04/2014). Mogi das Cruzes, 28 de maio de 2014. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/ TRANSPORTE DE HIPOTECA (R.09, da matrícula nº 70.617)

Por instrumento particular de 27/02/2015, 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 (com recursos do SBPE), os proprietários, na qualidade de intervenientes hipotecantes, 1) ITACEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; 2) SONIA MARIA VENEZIANI RIBEIRO; 3) FLAVIA CONCEIÇÃO VENEZIANI RIBEIRO; e, 4) MÔNICA CRISTINA VENEZIANI RIBEIRO DO CARMO, autorizada por seu marido ANDRÉ RICARDO PAOLI DO CARMO, todos já qualificados, HIPOTECARAM a parte ideal livre e desembaraçada de 0,328751% no terreno, extensiva às futuras unidades autônomas ainda não alienadas, na qual se inclui a futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar (juntamente com outras), em favor da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida global constituída pela devedora e incorporadora, CAPUTERA EMPREENDIMENTOS

Continua no verso.

MATRÍCULA

90.130

FICHA

02

VERSO

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Coronel Oscar Porto nº 736, 11º andar, conjunto 111, Edifício Office Paulista, Paraíso, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.609.190/0001-53 e NIRE/JUCESP nº 35.206.428.293, no valor total de **R\$8.269.463,51** (oito milhões duzentos e sessenta e nove mil quatrocentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), a ser paga em 24 meses, cujo escopo é financiar a construção do **"Condomínio Residencial Nova Mogi II"**. **CONDIÇÕES:** (a) a dívida mencionada no registro ora transportado refere-se à contratação de crédito distinto em relação àquele contratado e consignado no registro precedente (Av.01); (b) a garantia constituída pelo registro ora transportado (0,328751%) refere-se à parte ideal distinta no bem de raiz em relação àquele parte ideal (0,215048%) consignada no registro precedente (Av.01), não ocorrendo sobreposição de garantias ou graduação de preferências entre elas; (c) a distinção das partes ideais hipotecadas (referidas nesta e na averbação precedente) deduz-se proporcionalmente, nas mesmas percentagens, em relação à futura unidade autônoma representada nesta ficha complementar; (d) encargos financeiros pactuados para esta contratação: "durante a fase da construção serão devidos, a partir da data de primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 10,9349% a.a. correspondente à taxa efetiva de 11,5000% a.a., acrescidas de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato". **Comparecem no título:** I) na qualidade de fiadores: 1) POSI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., estabelecida em São Paulo, Capital, na Rua Coronel Oscar Porto nº 736, 11º andar, conjunto 111, Edifício Office Paulista, Paraíso, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.136.940/0001-76; e, 2) MIGUEL POSI FILHO, engenheiro civil, portador da CIRG nº 4.388.951-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 766.308.038-68, e sua mulher PRIMAVERA ASSUMPTÃO POSI, do comércio, portadora da CIRG nº 4.590.757-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 671.374.318-87, ambos brasileiros, casados sob o regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 1.641, inciso I, do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Coronel Oscar Porto nº 736, 11º andar, conjunto 111, Edifício Office Paulista, Paraíso; e, II) na qualidade de construtora: POSI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada. (Protocolo nº 223.417 em 30/03/2015). Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2015. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

90.130

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2015

Av.03/CANCELAMENTO

Ficam **CANCELADAS** as hipotecas mencionadas na Av.01 e Av.02, relativamente ao imóvel objeto desta ficha complementar, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, contida no instrumento particular adiante mencionado. (Protocolo nº 226.913 em 23/07/2015). Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2015.
O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

R.04/VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 24/06/2015 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 nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424, de 16/06/2011, os proprietários: 1) **ITACEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**; 2) **SONIA MARIA VENEZIANI RIBEIRO**; 3) **FLAVIA CONCEIÇÃO VENEZIANI RIBEIRO**; e, 4) **MONICA CRISTINA VENEZIANI RIBEIRO DO CARMO**, autorizada por seu marido **ANDRÉ RICARDO PAOLI DO CARMO**, todos já qualificados, representados por sua procuradora, **CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Coronel Oscar Porto nº 736, 11º andar, conjuntos 111, 112 e 113, Paraíso, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.609.190/0001-53 e NIRE/JUCESP nº 35.226.084/131, nos termos da procuração lavrada em 12/03/2015, no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca de Mogi das Cruzes-SP, no livro 894, fls. 58/60, constante de certidão passada em 03/08/2015, venderam a **ALISSON RIBEIRO SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de manutenção elétrica, portador da CIRG nº 47.834.664-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 399.131.248-40, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Florencio de Paiva nº 1.392, Jardim Modelo, a futura unidade autônoma e a respectiva fração ideal do terreno a que se refere a presente, pelo valor de R\$189.600,00, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de R\$15.239,63. A outorgante vendedora (Itacel Empreendimentos e Participações Ltda.), apresentou a Certidão 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, código de controle: 2575.FE36.0E70.2B47, expedida em 23/03/2015, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN

Continua no verso.

Matrícula nº 70.617-EF- Ap.18- Torre B

MATRÍCULA

90.130

FICHA

03

VERSO

n° 1.751, de 02/10/2014, com validade até 19/09/2015, arquivada nesta Serventia, na pasta n° 03, fls. 265. (Protocolo n° 226.913 em 23/07/2015). Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2015. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

R.05/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.04, o proprietário, **ALISSON RIBEIRO SILVA**, já qualificado, alienou fiduciariamente a futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$143.643,56**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 360 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "TP-Tabela Price", com juros à taxa anual nominal de 6,0000%, efetiva de 6,1679%, com encargo mensal total inicial de R\$878,42, 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 n° 9.514/97, foi estabelecido o prazo de carência de 30 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\$189.600,00**; e, II) Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II" cujo valor total para a obra será de **R\$189.600,00**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: **R\$43.843,44**; Desconto concedido pelo FGTS: **R\$2.113,00**; e, Financiamento concedido pela CEF: **R\$143.643,56**; com prazo máximo para construção fixado em **24 meses**, podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, consubstanciada na regulamentação vigente. Ocorrendo atraso no cumprimento do prazo de construção definido no cronograma físico-financeiro, o valor da parcela poderá ser creditado sob bloqueio na conta de livre movimentação titulada pela Construtora, total ou parcialmente, a critério da Caixa, até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da Caixa, ou poderá ser exigida a alteração do mencionado cronograma físico-financeiro para adequação das parcelas, tudo na forma e demais condições

Continua na ficha 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

90.130

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2015

constantes do título, e nos termos da Lei 9.514/97. Comparece no título como Interveniente Construtora/Fiadora: **POSI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Padre Adelino nº 2.074, 10º andar, conjunto 101, Quarta Parada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.136.940/0001-76; e, como Incorporadora / SPE / Fiadora: **CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada. (Protocolo nº 226.913 em 23/07/2015). Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2015. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:
(VALTER ALVES DE MELLO)

Av.06/ ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL (TRANSPORTE)

Conforme Av.14, feita em 18/04/2017, consignada na matrícula de origem nº 70.617, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que, no tocante à parte remanescente do empreendimento em execução esta encontra-se cadastrada na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 47.002.027.361-7, conforme consta na certidão de valor venal emitida em 09/03/2017, "via internet", relativo aos dados do cadastro imobiliário. (Protocolo nº 244.064 em 20/03/2017, reapresentado em 03/04/2017). Mogi das Cruzes, 18 de abril de 2017. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.07/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

À vista do instrumento particular firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 09/03/2017, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão parcial da construção do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II**", referente à **Torre "B" - Edifício Bellatrix**, situado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, nº 5.450, Caputera, e respectiva instituição em condomínio, atos esses praticados na **Av.15** e no **R.16**, na matrícula de origem nº 70.617, a futura unidade a que se refere esta ficha concretizou-se em efetiva unidade autônoma, e, conseqüentemente, a presente ficha passa a se constituir, doravante, na matrícula nº **90.130**. (Protocolo nº 244.064 em 20/03/2017, reapresentado em 03/04/2017). Mogi das Cruzes, 18 de abril de 2017. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:
(VALTER ALVES DE MELLO).

Continua no verso.

MATRÍCULA

90.130

FICHA

04

VERSO

Av.08/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 27/02/2020, emitida pela escrevente de sala, Adriana Alves dos Santos Bittencourt, e assinada digitalmente pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1009753-55.2017.8.26.0361, em que figura como exequente, **CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.609.190/0001-53; como executado, **ALISSON RIBEIRO SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 399.131.248-40; e, como terceiro interessado, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, verifica-se que os direitos reais de aquisição do devedor fiduciante, **ALISSON RIBEIRO SILVA**, já qualificado, relativos ao instrumento particular de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.04 e R.05), foram **penhorados** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$63.260,99 (sessenta e três mil duzentos e sessenta reais e noventa e nove centavos). Figura como fiel depositário: **ALISSON RIBEIRO SILVA**, 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 nº 269.821 em 28/02/2020). Mogi das Cruzes, 10 de março de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).