

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

87.971

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 04 de julho de 2013

Matrícula nº 70.617-AY- Ap.63- Torre A

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº63 (EM CONSTRUÇÃO), da Torre A, Edifício **Andrômeda** - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II", situado no 6º 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 a 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 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, pelo lado esquerdo com a área externa do condomínio e apartamento nº 62, pelo lado direito com o apartamento nº 64, e pelos fundos com a área externa do condomínio. A vaga de garagem descoberta é de uso comum e indeterminado.

PROPRIETÁRIOS: **ITÁCEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 54.032.412/0001-32, NIRE/JUCESP 35.202.980.306, com sede nesta cidade, na Estrada Mogi - Taiaçupeba, 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, Av.07 referente à abertura das fichas complementares, todos da

Continua no verso.

MATRÍCULA
87.971

FICHA
01
VERSO

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., acrescidas de atualização monetária apurada no período, com base

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA
 87.971

FICHA
 02

Mogi das Cruzes, 28 de maio de 2014

Matrícula nº 70.617-AY- Ap.63- Torre A

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 ASSUMPCÃO 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 III", 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 Melo
 (VALTER ALVES DE MELO).

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 IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua

Continua no verso.

MATRÍCULA
 87.971

FICHA
 02
VERSO

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 àquela parte ideal (0,215048%) consignada no registro precedente (Av.01), não ocorrendo sobreposição de garantias ou gradação 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 do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 10,9349% a.a. correspondente a 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 ASSUMPCÃO 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

87 971

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 01 de junho de 2016

Av 03/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Procedo a presente averbação, para constar que o empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II" é de interesse social e enquadra-se no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - P/MCMV, nos termos da Lei nº 11.977 de 07/07/2009, declarando que as unidades são novas, não ocupadas, exclusivamente residenciais, que nenhuma das unidades será negociada por preço superior a R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), e que serão alienadas a adquirente com renda familiar até 10 salários mínimos (Protocolo nº 235.218 em 15/04/2016) Mogi das Cruzes, 01 de junho de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL (VALTER ALVES DE MELLO)

Av 04/ MATRICULA (EFETIVAÇÃO)

À vista do requerimento datado de 06/04/2016, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão parcial da construção do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II", referente à Torre A Edifício Andrômeda, situado na Avenida Prefeito Francisco Rabeiro Nogueira nº 5.450, Caputera, e respectiva instituição em condomínio, atos esses praticados na Av 01 e no 012, 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 87.971 (Protocolo nº 235.218 em 15/04/2016) Mogi das Cruzes, 01 de junho de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL (VALTER ALVES DE MELLO)

Av 05/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av 01, supra, por autorização expressa da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contida no instrumento particular de quitação datado de 14/11/2016 (Protocolo nº 246.088 em 01/06/2017) Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL (VALTER ALVES DE MELLO)

Av 06/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av 02, supra, por autorização expressa da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contida no instrumento particular de quitação datado de 14/11/2016

Continua no verso

MATRÍCULA

87 971

FICHA

03

VERSO

(Protocolo n° 246 088 em 01/06/2017) Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2017 O SUBSTITUTO DO OFICIAL (VALTER ALVES DE MELLO)

Av 07/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob n° 47 002 027 051-7 conforme se comprova pela cópia do recibo de imposto, exercício 2017 (Protocolo n° 246 089 em 01/06/2017) Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2017 O SUBSTITUTO DO OFICIAL (VALTER ALVES DE MELLO)

R 08/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 24/05/2017, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro n° 981, páginas 075/080), as proprietárias (1) ITAGEL 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 ANDRE RICARDO PAOLI DO CARMO, todos já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, empresário, portador de CTR n° 19 905 867-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 108 610 868-05, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Jardelina de Almeida Lopes, n° 907, apartamento 101, Torre II, Parque Santana, pelo valor de R\$216 256,19 (duzentos e dezesseis mil duzentos e cinquenta e seis reais e dezenove centavos) Valor Venal 2017, R\$75 280 72 (Protocolo n° 246 089 em 01/06/2017) Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2017 O SUBSTITUTO DO OFICIAL (VALTER ALVES DE MELLO)

Av 09/ CAUÇÃO LOCATÍCIA

À vista do requerimento firmado nesta Cidade, em 13/09/2018, e do instrumento particular de locação de imóvel para fins comerciais, firmado na Cidade de Arujá-SP, em 05/06/2017, o proprietário, MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA, já qualificado, caucionou o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do contrato de locação para fins comerciais do imóvel situado na Cidade de Arujá-SP, na Via de Circulação, n° 475, Centro, Parque Industrial, em que figura como locadora, **MGV PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de

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

87.971

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 2018

direito privado, com sede na Cidade de Arujá-SP, na Avenida Getúlio Vargas, nº 280 (via de acesso 465), Jardim Rincão, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.871.696/0001-61; e, como locatária, **KDMEUCHIP FRANCHISING LTDA. - ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Arujá-SP, na Rua Raposo Tavares, nº 40, Vila Lima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.620.534/0001-81, cujo prazo de locação é de 30 (trinta meses), a iniciar em 06/06/2017 e término em 05/12/2019, com o valor do aluguel mensal estipulado em R\$16.000,00 (dezesseis mil reais), totalizando o valor de R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), reajustado anualmente, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGPIM. (Protocolo nº 257.770 em 13/09/2018). Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.10/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 15/10/2020, emitida pela escrevente técnica judiciária, Any Lise de Souza Lima Costa, e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Sueli Silva de Souza, por ordem do Juízo de Direito do Foro Distrital de Arujá, Comarca de Santa Isabel-SP, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0002986-25.2019.8.26.0045, em que figura como exequente, **SIMONE SINZATO EMBALAGENS - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.176.028/0001-96, e como executado, **MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 108.610.868-05, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$23.819,27 (vinte e três mil oitocentos e dezenove reais e vinte e sete centavos). Figura como fiel depositário: **MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA 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 274.617 em 15/10/2020). Mogi das Cruzes, 21 de outubro de 2020. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.11/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a penhora averbada sob nº 10, supra, nos termos do ofício expedido em 25/02/2021, pela Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Arujá-SP, extraído dos autos da

Continua no verso.

MATRÍCULA

87.971

FICHA

04

VERSO

ação de Cumprimento de Sentença - Obrigações - processo nº 0002986-25.2019.8.26.0045, conforme sentença de extinção exarada com base no artigo 924, inciso II, do CPC, face a satisfação da execução. (Protocolo nº 278.653 em 23/03/2021, reapresentado em 08/04/2021). Mogi das Cruzes, 12 de abril de 2021. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Av.12/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 14/04/2022, emitida e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Adriana Alves dos Santos Bittencourt, por ordem do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1019761-57/2018.8.26.0361, em que figura como exequente, **MGV PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.871.696/0001-61; como executada, **KDMEUCHIP FRANCHISING LTDA. - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.520.534/0001-81; e, como terceiro interessado (proprietário fapular), **MARCO ANTÔNIO DE OLIVEIRA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 108.610.868-05, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos para garantia da dívida no valor de R\$138.545,04 (cento e trinta e oito mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos). Figura como fiel depositário: **MARCO ANTÔNIO DE OLIVEIRA 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 289.990 em 18/04/2022). Mogi das Cruzes, 28 de abril de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).