



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

94.548

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2018

Matrícula nº 45.046-S - Ap.33 - 3º Andar

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 33 (Tipo "01") (EM CONSTRUÇÃO), localizada no 3º andar do "RESIDENCIAL ÁGUIA REAL", situado na Avenida José Gallucci, Vila Jundiapéba, perímetro urbano deste Município e Comarca, contendo as seguintes características: sacada coberta, sala de estar com jantar integrado, cozinha com área de serviço, banheiro, dois dormitórios; área privativa de 45,95m², área de uso comum de 34,5460m² (vaga de garagem de 10,35m² e área comum de 24,196m²), área real total de 80,4960m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,0306853901; confronta pela frente com a área de circulação interna de uso comum, pelo lado direito, em projeção, com a área de uso comum, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "4", e pelos fundos, em projeção, com a área de uso comum (estacionamento de veículos). Cabe a esta unidade autônoma (em construção) o direito ao uso de uma vaga de garagem de uso indeterminado.

PROPRIETÁRIA: CADAM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Benjamin Constant, nº 511, sobreloja, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.672.054/0001-82 e NIRE/JUCESP nº 35224762922.

REGISTRO ANTERIOR: R.25, em 05/12/2018, referente à incorporação imobiliária; e, Av.26, em 05/12/2018, referente à abertura desta ficha complementar, ambos da matrícula nº 45.046, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 19.074.004.-6 (em área maior).

A presente ficha foi aberta em razão do expediente protocolado sob nº 258.703 em 24/10/2018, reapresentado em 22/11/2018.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

AV.01/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)

Conforme Av.27, em 05/12/2018, consignada na matrícula de origem nº 45.046, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, alterada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, tendo em vista o REGIME DE AFETAÇÃO a que

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NWXS-MACYM-DZV7P-KK5C4>

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

94.548

FICHA

01

VERSO

se subordina o terreno e as acessões objetos da incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL ÁGUA REAL**", bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da incorporadora. (Protocolo nº 258.703 em 24/10/2018, reapresentado em 22/11/2018). Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

Por requerimento firmado na Cidade de Suzano-SP, em 10/07/2019, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL ÁGUA REAL**", situado na Avenida José Gallucci, nº 931, Vila Jundiapéba, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.28 e no R.29, respectivamente, na matrícula de origem nº 45.046, 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 **94.548**. (Protocolo nº 265.281 em 29/08/2019, reapresentado em 12/09/2019). Mogi das Cruzes, 16 de setembro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.03/ ATUALIZAÇÃO DO 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 **19.074.004.019-0**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 11/08/2022, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2022.513.130. (Protocolo nº 293.353 em 08/08/2022). Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2022. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

(VALTER ALVES DE MELLO).

R.04/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 04/08/2022 (contrato nº 8.4444.2737728-6), 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 Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118, de 13/01/2021, no SFH, com recursos do

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NWVX5-MACYM-DZV7P-KK5C4>

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

94.548

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2022

FGTS, a proprietária, CADAM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Benjamin Constant, nº 511, sobreloja, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.672.054/0001-82 e NIRE/JUCESP 35224762922, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a MARIA RONIelly DOS REIS SOUZA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CIRG nº 46.754.786-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 350.242.288-55, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Rodrigues Pires, nº 415, Vila Jundiapéba, pelo valor de R\$170.000,00, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$44.057,58; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$3.222,71; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$9.997,00; e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$112.722,71, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 293.353 em 08/08/2022). Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

R.05/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04, supra, a proprietária, MARIA RONIelly DOS REIS SOUZA, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto 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\$112.722,71, 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 "PRICE", com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, mensal nominal de 0,6364% e efetiva de 0,6383% (sem desconto); anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, mensal nominal de 0,4573% e efetiva de 0,4583% (com desconto); anual nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1162%, mensal nominal de 0,4159% e efetiva de 0,4167% (com redutor); e, taxa de juros contratada anual nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, mensal nominal de 0,4159% e efetiva de 0,4167%, com encargo mensal total inicial: R\$632,28, vencendo-se a primeira prestação no dia 05/09/2022, 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,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NWX5-MACYM-DZV7P-KK5C4>

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/4NWX5-MACYM-DZV7P-KK5C4>

MATRÍCULA

94.548

FICHA

02

VERSO

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\$205.000,00**. (Protocolo nº 293.353 em 08/08/2022). Mogi das Cruzes, 18 de agosto de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Procedo à presente averbação, nos termos do art. 440-AQ, do Provimento CNJ nº 149/2023, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula é identificado pelo código de endereçamento postal - CEP: **08750-600**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos correios. (Protocolo nº 335.954 em 05/03/2026). Mogi das Cruzes, 03 de agosto de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).
Selo Digital: 1125573E1000000028847426F

Av.07/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 07/07/2026, 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 a devedora, **MARIA RONIelly DOS REIS SOUZA**, foi constituída 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 - CEF**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o presente exercício: R\$138.579,52. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$217.814,72. (Protocolo nº 335.954 em 05/03/2026). Mogi das Cruzes, 03 de agosto de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO). **Selo Digital: 112557331000000028847526Z**

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

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, 03 de agosto de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE



Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 1,42	R\$ 77,02

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: 1125573C3000000028847726B

Protocolo: 335954

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NWX5-MACYM-DZV7P-KK5C4>