

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

94.445

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2016

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 04 (EM CONSTRUÇÃO)**, que se localiza no pavimento térreo do **BLOCO C**, do **"VILLAGIO VENEZA"**, na Rua Laurindo Pereira, nº 721, no lugar denominado Campo do Aterrado Grande, Estação de Santo Ângelo, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano desta cidade, e possui as seguintes características: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 terraço; com a área real privativa de 49,82m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,17m², área comum de 25,11m², **área total de 85,28m²** e coeficiente de proporcionalidade de 0,008363; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall de circulação comum, e em sua lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com o espaço comum de circulação de pedestres e área comum, em sua lateral esquerda com a unidade de final "3" do mesmo bloco e área permeável de lazer adulto, e pelos fundos com a área comum. **A esta unidade autônoma (em construção) está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 23.**

PROPRIETÁRIA: **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Konoé Endo, nº 33, Vila Bela Vista, sala 63-D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP sob nº 35225119209.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 referente à incorporação imobiliária, e Av.03 referente à abertura de ficha complementar, todos da Matrícula nº 82.501, desta Serventia. (Protocolo de Incorporação nº 230.770 em 24/11/2015, rerepresentado em 17/12/2015).

CADASTRO MUNICIPAL: 18.033.003.-5 e 18.033.005.-3 (em área maior).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ VENDA E COMPRA (TRANSPORTE)

Conforme R.05, feito em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que por escritura de 28/09/2016, lavrada no 1º Tabelião

Continua no verso.


MATRÍCULA

94.445


FICHA

01

VERSO

de Notas e Protesto do Município e Comarca de Suzano-SP (livro nº 707 - páginas 103/106), a proprietária, **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Suzano-SP, na Rua Konoé Endo, nº 33, sala 63-D, Vila Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP nº 35225119209, **vendeu** o imóvel objeto da matrícula nº 82.501, desta Serventia, sobre o qual está incorporado o empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", cuja composição a futura unidade autônoma a que se refere esta ficha complementar é parte, à **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua Konoé Endo, nº 33, sala 63-V, Vila Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.086.554/0001-81 e NIRE/JUCESP nº 35227924389, pelo valor de R\$203.454,28 (duzentos e três mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos). Valor Venal 2018: R\$421.545,60. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.02/ SUB-ROGAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (TRANSPORTE)

Conforme Av.06, feita em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que pela mesma escritura mencionada na Av.01, supra, a incorporadora, **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **cedeu e transferiu** a responsabilidade, direitos e obrigações sobre a Incorporação Imobiliária objeto do R.02, da matrícula nº 82.501, desta Serventia, referente ao empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", cuja composição a futura unidade autônoma a que se refere esta ficha complementar é parte, à proprietária, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, sendo apresentados todos os documentos previstos no artigo 32, da Lei 4.591/64, que nesta data são arquivados junto aos autos da Incorporação Imobiliária, neste Cartório, ficando, dessa forma, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, subrogada em todos os direitos e obrigações dela decorrente. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

AV.03/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)

Conforme Av.07, em 05/03/2018, consignada na matrícula de origem nº 82.501, procedo a presente para trasladar a esta ficha

Continua na ficha 02

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

MATRÍCULA

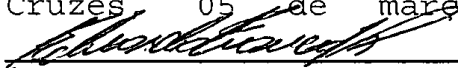
94.445

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018

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 se subordina o terreno e as acessões objetos da incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**VILLAGIO VENEZA**", bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da incorporadora. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

 (EDUARDO FRANCO REIS)

AV.04/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (TRANSPORTE)

Conforme Av.08, em 22/03/2018, consignada na matrícula de origem nº 82.501, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, tendo em vista que conforme declaração da incorporadora, o empreendimento denominado "**VILLAGIO VENEZA**", é de interesse social e enquadra-se no âmbito do **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV**, nos termos da Lei nº 11.977/09. (Protocolo nº 253.321 em 09/03/2018). Mogi das Cruzes, 22 de março de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

 (EDUARDO FRANCO REIS)

Av.05/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

Por requerimento firmado nesta cidade, em 23/08/2019, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado "**VILLAGIO VENEZA**", situado na Avenida Laurindo Pereira, nº 721, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.09 e no R.10, respectivamente, na matrícula de origem nº 82.501, 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 94.445. (Protocolo nº 265.234 em 28/08/2019). Mogi das Cruzes, 11 de setembro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

 (VALTER ALVES DE MELLO)

Av.06/ 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

Continua no verso.

Matrícula nº 82.501-AR - Ap.04 - Bl.C

MATRÍCULA

94.445

FICHA

02

VERSO

cidade, sob nº 18.033.006.044-0, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 28/06/2021, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2021.510.929. (Protocolo nº 281.405 em 28/06/2021). Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

R.07/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 16/06/2021 (contrato nº 8.7877.1143947-1), 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 29/06/1965, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118, de 13/01/2021, com recursos do FGTS, a proprietária, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO** brasileiro, solteiro, maior, ajudante de pedreiro, portador da CIRG nº 55.711.746-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 927.860.902-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Doutor Francisco Soares Marialva nº 2.261, Jundiapéba, pelo valor de **R\$181.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$33.436,27; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.028,83; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.735,00; e Financiamento concedido pela CAIXA: R\$144.800,00, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 281.405 em 28/06/2021). Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

R.08/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07, supra, o proprietário, **FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO**, já qualificado, 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\$144.800,00**, 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 "Price", com taxa de

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
94.445

FICHA
03

Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021

juros anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, com encargo mensal total inicial: R\$881,29, vencendo-se a primeira prestação no dia 19/07/2021. 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, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$181.000,00. (Protocolo nº 281.405 em 28/06/2021). Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.09/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 18/10/2024, emitida pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 10016548620238260351, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO VILLAGIO VENEZA**, inscrito no CNPJ/MF nº 37.041.439/0001-72, como executado, **FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO**, inscrito no CPF/MF sob nº 927.860.902-10, e como terceira, **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, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.07 e R.08), foram penhorados nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$5.530,13 (cinco mil quinhentos e trinta reais e treze centavos). Figura como fiel depositário: Francisco Elieudo do Nascimento Bernardo, já qualificado. (Protocolo nº 318.994 em 18/10/2024). Mogi das Cruzes, 05 de novembro de 2024. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO