



# REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

## CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0062183-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA

Nº 62.183

FICHA

Nº01

Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** UM TERRENO composto do **LOTE Nº 07**, da **QUADRA Nº 10**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL VENEZA I**", situado no Bairro do Rio Acima, no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: Medindo 10,00m em curva com raio de 394,64m, de frente para a Rua 04; 10,76m em curva com raio de 424,64m nos fundos confrontando com os Lotes 36 e 37; 30,00m do lado esquerdo de quem da Rua 04 olha para o terreno confrontando com o Lote 06; 30,00m do lado direito confrontando com o Lote 08, encerrando uma área de 311,40m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIAS:** **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo, SP, na Rua São Bento, 470, Conjunto 808, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.992.017/0001-51; **MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo, SP, na Rua São Bento, 470, Conjunto 808, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.992.036/0001-88.

**REGISTRO ANTERIOR:** **R.5/M.50.152**, de 05.01.2012, e inscrição de loteamento nº **179**, deste registro (conforme memorial descritivo).

**CONTRIBUINTE:** 15.202.002.000-0 (em maior área)

**ESC.AUTº:** *Marcel Lopes Batista*  
**Marcel Lopes Batista**  
Escritor Autorizado

**O OFICIAL:** *Bel. Célia C. G. de Arruda Senhorini*  
**Bel. Célia C. G. de Arruda Senhorini**  
Oficial Substituta **CHAC**

Av.1 - **CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública e garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97, lavrado em Barueri, SP, aos 02 de dezembro de 2016, à vista da Consulta de Dados do Cadastro Imobiliário, emitida em 15 de dezembro de 2016, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 15.214.007-5**. Mogi das Cruzes, 21 de dezembro de 2016.

**ESC.AUTº:** *Benjamin Galvão da Silva*  
**Benjamin Galvão da Silva**  
Escritor Autorizado

227.326 (Prenotado em 13/12/2016 - reentrado em 20/12/2016)

**BGS**

"continua no verso"

CNM 111567.2.0062183-52

MATRICULA

Nº62.183

FICHA

Nº01

VERSO

**R.2 - VENDA E COMPRA**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública e garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97, lavrado em Barueri, SP, aos 02 de dezembro de 2016, as proprietárias **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, ambas já qualificadas, **VENDERAM** a **FLÁVIO PRADO DE LIMA**, brasileiro, soldador, portador da CIRG nº 33.933.495-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 272.330.968-13, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUDIA BERTO DE LIMA**, brasileira, técnica de enfermagem, portadora da CIRG nº 27.333.111-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 184.972.728-70, residentes e domiciliados na Rua João de Miranda Melo nº 205, Mogi Moderno, nesta Cidade, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$ 146.514,84**, pagável na seguinte forma: A entrada foi realizada anteriormente pelos compradores às ora vendedoras, com recursos próprios, razão pela a qual as vendedoras dão a mais ampla, geral e irrevogável quitação. O saldo no valor de R\$ 137.723,95, será pago as credoras: Masa Dezoito e Masa Dezenove, conforme R.3. Foram apresentadas: pela vendedora Masa 18, à Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente à situação do sujeito passivo no âmbito da Receita Federal do Brasil - RFB e da dívida ativa junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN e abrange inclusive as Contribuições Sociais, emitida aos 19/09/2016, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até 18/03/2017, sob o código de controle 3FA3.F7F9.A51A.60F3, extraída via internet, e pela vendedora Masa 19, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente à situação do sujeito passivo no âmbito da Receita Federal do Brasil - RFB e da dívida ativa junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN e abrange inclusive as Contribuições Sociais, emitida aos 10/10/2016, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até 08/04/2017, sob o código de controle D070.23BD.A869.EFBE, extraída via internet, digitalizadas e arquivadas sob protocolo nº **225.230**. Foi apresentada a guia de ITBI devidamente recolhida no valor de R\$ 2.930,29. Mogi das Cruzes, 21 de dezembro de 2016.

**ESC. AUT.**

227.326 (Prenotada em 13/12/2016 - teentradado em 20/12/2016)

Benjamin Galdino da Silva  
Escrivente Autorizado**BGS**

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0062183-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.168-7

Mogi das Cruzes, 21 de dezembro de 2016.

MATRÍCULA

Nº62.183

FICHA

Nº02

**R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública e garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97, lavrado em Barueri, SP, aos 02 de dezembro de 2016, **FLÁVIO PRADO DE LIMA** e sua esposa **CLAUDIA BERTO DE LIMA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente às credoras: **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, ambas já qualificadas, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 137.723,95**, que será paga da seguinte forma: 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 1.348,16, com o vencimento da primeira parcela ocorrido em 20/08/2015 (em decorrência de instrumento particular lavrado anteriormente não levado a registro), e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes até liquidação total das parcelas, as quais deverão sofrer a contar desta data de seu efetivo vencimento e/ou liquidação, atualização monetária calculada "pro-rata-temporis", com base no índice de variação verificado no **IGPM/FGV**, ou outro índice que venha a ser divulgado pelo governo em sua substituição, na forma e demais condições do instrumento. No valor das parcelas já foram computados os juros de 0,70% ao mês, calculados pelo Sistema da **TABELA PRICE**. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 146.514,84. Mogi das Cruzes, 21 de dezembro de 2016.

**ESC.AUTº.:**

227.326 (Prenotado em 13/12/2016 - reentrado em 20/12/2016)

Benjamim Galdino da Silva  
Escrevente Autorizado**BGS****Av.4 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 06 de agosto de 2021 - (Prenotação nº 287.380 de 20/05/2021).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Campinas, SP, em 13 de maio de 2.021, devidamente assinado, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA** a **PROPRIEDADE** do **IMÓVEL** desta matrícula, aos fiduciários **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificados, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei nº

(continua no verso)

v

CNM 111567.2.0062183-52

MATRÍCULA

62.183

FICHA

02

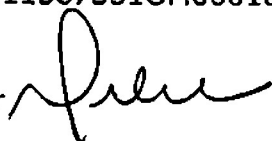
VERSO

9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais registradas sob os protocolos nºs 64.067, 64.068, 64.069 e 64.070, deste 1º Oficial de Títulos e Documentos de Mogi das Cruzes, SP, feita aos devedores fiduciários **FLAVIO PRADO DE LIMA** e sua mulher **CLAUDIA BERTO DE LIMA**, já qualificados, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com o comprovante do pagamento do ITBI nº 5443/2021, no valor de R\$2.930,29, devidamente recolhido. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$146.514,84.**

Selo Digital nº 1115673310M000188985MI21D.

**ESC. AUTº.:**

Nilce Léa Montemor



**Av.5 - LEILÕES EXTRAJUDICIAIS E TERMO DE QUITAÇÃO**

Em 04 de outubro de 2021 - (Prenotação nº 291.277 de 16/09/2021).

Pelo requerimento passado em Campinas, SP, aos 16 de setembro de 2021, devidamente assinado, instruído das cópias dos editais dos autos do primeiro e segundo leilões públicos extrajudiciais negativos, publicados em 20, 23 e 24 de agosto de 2021, no Diário de Mogi das Cruzes/SP, e pelas respectivas atas devidamente assinadas pelo leiloeiro oficial Marcelo Emidio Ferreira Pierobom Silveira, e nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1977, procede-se à presente averbação para constar que foram realizados públicos leilões extrajudiciais, originados da execução do Instrumento Particular objeto dos R.2, R.3 e Av.4 desta matrícula sem que tenha havido licitantes, conforme se comprovam pelas documentação mencionada, sendo que as credoras fiduciárias **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificadas, **DÃO PLENA QUITAÇÃO** da dívida em favor de **FLÁVIO PRADO DE LIMA** e sua mulher **CLÁUDIA BERTO DE LIMA**, já qualificados, ficando dessa forma efetivamente consolidada a propriedade plena do imóvel as credoras fiduciárias mencionadas na Av.4, que se isenta da obrigação legal imposta no referido § 5º, do artigo 27, da Lei Federal nº 9514/97.

(continua na ficha 03)

v

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA

62.183

FICHA

03

CNM 111567.2.0062183-52  
 CNM 111567.2.0062183-52  
**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 DE MOGI DAS CRUZES  
 Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

04 de outubro de 2021.

Selo Digital nº 111567331FK000201538NK21M.

**ESC. AUTº.:** *Marcel Lopes Batista*  
 Marcel Lopes Batista

**R.06 - VENDA E COMPRA**

Em 12 de setembro de 2025. (Prenotação nº 335.265 de 20/08/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC011359951).

Pelo instrumento particular (Contrato nº ), datado de 13 de junho de 2023, as proprietárias **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificadas **VENDERAM** a **MARIA JOSE DE LIMA SILVA,** brasileira, professor, RG nº 19.419.961-7-SSP/SP, CPF nº 247.296.158-83, casada com **JOSE APARECIDO DE LIMA SILVA,** brasileiro, assistente de Suporte operacional, RG 21.438.839-6SSP, CPF nº 094.981.598-58, casados sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, por força do disposto no IV, paragrafo unico do artigo 258 do código civil brasileiro, residentes na Rua Francisco Pereira de Carvalho, 113, Jardim Ipanema, Ferraz de Vasconcelos, Sp, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$181.000,94,** pagável da seguinte forma: valor do financiamento: R\$181.000,94.

Selo digital nº 111567321000000066225025P

**Escrevente:**

Davi Ribeiro Maradei

**R.07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 12 de setembro de 2025. (Prenotação nº 335.265 de 20/08/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC011359951).

Pelo instrumento particular, com garantia de alienação fiduciária, mencionado no R.6 desta matrícula, os proprietários **MARIA JOSE DE LIMA SILVA** e seu cônjuge **JOSE APARECIDO DE LIMA SILVA,** já qualificados, **alienaram FIDUCIARIAMENTE** aos credores **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificadas, o **IMÓVEL** objeto desta matrícula, em > garantia do pagamento da dívida de **R\$181.000,94,** decorrente do

**continua no verso**

CNM 111567.2.0062183-52  
~~CNM 111567.2.0062183-52~~

MATRÍCULA

62.183

FICHA

VERSO

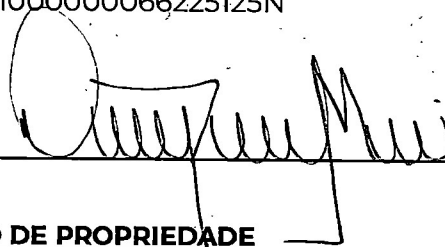
03

financiamento concedido, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 180 parcelas mensais, reajustadas anualmente, corrigidas monetariamente, pela variação do IPCA ou na sua falta, pelo INPC, vencendo-se a primeira prestação no dia 20/11/2021, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei n. 9.514/97. **Consta do título** que, nos termos do parágrafo 2.º, artigo 26 da referida Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 15 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, nos termos da cláusula 17, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e desempenho das obrigações contratuais, inclusive para receber citações, notificações e intimações. Valor da garantia fiduciária (nos termos do artigo 24, inciso IV, da referida Lei): R\$181.000,94.

Selo digital nº 111567321000000066225125N

**Escrevente:**

Davi Ribeiro Maradei

Av.08 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 26 de março de 2026. (Prenotação nº 337.501 de 04/11/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01480269C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Campinas, SP, em 20 de fevereiro de 2026, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA a PROPRIEDADE do IMÓVEL** desta matrícula, aos credores **MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e **MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificadas, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, feita aos devedores fiduciários mencionados no **R.7** desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 518/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$181.000,94.**

**continua na ficha 4**

CNM 111567.2.0062183-52  
 CNM 111567.2.0062183-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
 GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA  
**62.183**

FICHA  
**04**

DE MOGI DAS CRUZES

CNS nº 11.156-7

26 de Março de 2026

Selo digital nº 1115673310000000703374263

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP

**CERTIDÃO DE PROPRIEDADE**

Protocolo Nº 337501

**CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula nº 62183 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. **NADA MAIS HAVENDO** a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, onus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé.

Mogi das Cruzes/SP, quinta-feira, 26 de março de 2026.

Assinada digitalmente por **BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL**



Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17

Selo Digital: 1115673C3000000070371826P

**ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433.**

**"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**