



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

## CERTIDÃO

CNM 111567.2.0082758-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA  
**82.758**

FICHA  
**01**

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

05 de novembro de 2019.

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA designada **CASA Nº 03**, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL VISTA DAS ORQUÍDEAS**", situado na **RUA INDEPENDÊNCIA Nº 1.062**, bairro do Botujurú, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: composta de 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 02 (dois) dormitórios e 01 (uma) área de serviço descoberta e circulação, confronta pela frente com o acesso particular, pelo lado esquerdo com a casa nº 04, pelo lado direito com a casa nº 02, e pelos fundos com o lote 32 de propriedade de Raimundo Roque Bispo, área real privativa 64,22m<sup>2</sup>; vaga de garagem 10,35; área real comum 41,47m<sup>2</sup>; área real total 116,04m<sup>2</sup>; área de terreno de uso exclusivo 64,22m<sup>2</sup>; área de terreno de uso comum 51,77m<sup>2</sup>; área de terreno total 115,99m<sup>2</sup>; fração ideal no solo 24,87%, com direito ao uso da uma vaga para veículo de pequeno porte, vinculadas as respectivas unidades autônomas.

**PROPRIETÁRIOS:** **1) WAGNER LAIR CARDOSO FREZZATO**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da CIRG nº 11.574.865-9 SSP/SP inscrito no CPF/MF nº 027.643.798-54, e sua mulher **HEBE FATIMA MAGALHÃES FREZZATO**, brasileira, matemática, portadora da CIRG nº 17.002.156-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 130.447.598-03, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Salvador Cabral nº 375, centro; **2) ALFREDO JORGE RODRIGUES DE MENEZES**, brasileiro, bancário, portador da CIRG nº 29.156.661 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 273.907.288-09, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **IEDA MARIA ROMERO DE MENEZES**, brasileira, bancária, portadora da CIRG nº 24.865.601 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 222.054.908-93, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Beija-Flor nº 415, Quadra 04, lote 16, Botujurú; **3) JOSÉ CARLOS SANTOS ALVARENGA**, brasileiro, funcionário público, portador da CIRG nº 8.761.956-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 789.416.958-72, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, com **JOANA DO ROCIO DOS SANTOS ALVARENGA**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 10.935.834-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 087.343.918-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Emilio Zapile nº 78, Vila Oliveira; **4) ANDREI VICTOR DE ALMEIDA AFONSO TORRES**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da CIRG nº

(continua no verso)

CNM 111567.2.0082758-19

MATRÍCULA

82.758

FICHA

01

VERSO

34.484.658-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 321.937.138-80, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Prefeito Carlos Ferreira Lopes nº 635, apto. 133, Mogilar.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M.67.729 feito nesta data, deste registro. **(Instituição e Especificação de Condomínio).**

**CONTRIBUINTE:** 31.033.005.-3 (em maior área)

Selo Digital nº 111567311EP000073388LD19A.

**ESC. AUTº.:**

*Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista  
Protocolo nº 273.545 23/10/2019

**O OFICIAL**

*Bel. André G. de Arruda*  
Bel. André G. de Arruda  
Substituto do Oficial

**R.1 - ATRIBUIÇÃO DE PROPRIEDADE (Extinção de Condomínio)**

Em 05 de novembro de 2019 - (Prenotação nº 273.545 de 23/10/2019).

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 21 de outubro de 2019, devidamente assinado, e nos termos do item 224 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, verifica-se que em virtude da extinção de condomínio, o **IMÓVEL** desta matrícula, estimado pelo valor global da obra em R\$ 93.598,79, foi **ATRIBUÍDO** ao condômino **ALFREDO JORGE RODRIGUES DE MENEZES** e sua mulher **IEDA MARIA ROMERO DE MENEZES**, já qualificados.

Selo Digital nº 111567321YB000073389LJ192.

**ESC. AUTº.:**

*Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista

**Av.2 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Em 29 de junho de 2021 - (Prenotação nº 288.312 de 15/06/2021).

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação

(continua na ficha 02)

CNM 111567.2.0082758-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

FICHA

**82.758****02**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

29 de junho de 2021.

Fiduciária na forma da Lei nº 9.514/1997, passado em São Paulo, SP, aos 05 de maio de 2.021, à vista da Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, emitida em 09 de abril de 2.021, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 31.033.005.003-8.**

Selo Digital nº 111567331NB000180845EB21R.

**ESC. AUTº.:**

Nilce Léa Montemor


R.3 - **VENDA E COMPRA**

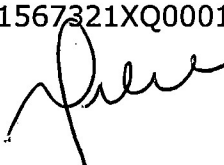
Em 29 de junho de 2021 - (Prenotação nº 288.312 de 15/06/2021)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária na forma da Lei nº 9.514/1997, passado em São Paulo, SP, aos 05 de maio de 2.021, os proprietários **ALFREDO JORGE RODRIGUES DE MENEZES** e seu cônjuge **IEDA MARIA ROMERO DE MENEZES**, já qualificados, **VENDERAM** a **RAYANE CRISTINA DE MORAES**, brasileira, gerente, portadora da CIRG nº 490181673-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 421.335.968-95, solteira, residente e domiciliada na Rua Biotônico, nº 455, Bloco 7 apto 502, Vila Urupês, na cidade de Suzano, SP, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$210.000,00**, pagável na seguinte forma: recursos próprios R\$62.690,94, recursos de FGTS R\$4.187,56 e financiamento concedido pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A R\$143.121,50. Foram apresentadas as guias de ITBI nºs 3410/2021 e 4564/2021, devidamente recolhidas. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração apresentada.

Selo Digital nº 111567321XQ000180847OG216.

**ESC. AUTº.:**

Nilce Léa Montemor



(continua no verso)

v

CNM 111567.2.0082758-19  
CNM 111567.2.0082758-19

MATRÍCULA

82.758

FICHA

02

VERSO

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 29 de junho de 2021 - (Prenotação nº 288.312 de 15/06/2021)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária na forma da Lei nº 9.514/1997, passado em São Paulo, SP, aos 05 de maio de 2.021, **RAYANE CRISTINA DE MORAES**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2035 e 2041, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, 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\$153.621,50** (incluído os valores das despesas acessórias), que será paga por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$221.000,00.

Selo Digital nº 111567321TC000180848ON21B.

**ESC. AUT.:**

Nilce Léa Montemor

**Av.05 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 17 de março de 2026. (Prenotação nº 336.673 de 07/10/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01467509C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 13 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; ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, 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, e publicação de editais online, nas datas de 15, 16 e 19 de janeiro de 2026, feita a devedora fiduciante mencionada no **R.4** desta matrícula, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 756/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$255.984,63.**

**continua na ficha 3**

CNM 111567.2.0082758-19  
 CNM 111567.2.0082758-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
 GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA  
**82.758**

FICHA  
**03**

DE MOGI DAS CRUZES

CNS nº 11.156-7

17 de Março de 2026

Selo digital nº 1115673310000000701120262

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 336673

**CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula nº 82758 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, terça-feira, 17 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: 1115673C30000000701610269

**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**