



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
86.228

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

31 de março de 2022.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **CASA Nº 02**, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL VISTA DAS ORQUÍDEAS 2**", situado na **RUA INDEPENDÊNCIA Nº 1.082**, bairro do Botujuru, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: contendo: pavimento térreo: sala de estar, cozinha, banheiro, lavanderia descoberta e escada de acesso ao pavimento superior; pavimento superior: 02 (dois) dormitórios, confronta pela frente com o acesso particular, pelo lado esquerdo com a casa nº 01, pelo lado direito com a casa nº 03, e pelos fundos com o lote 36; contendo área real privativa 50,38m²; outras áreas privativas 5,26m²; vaga de garagem 12,00m²; área de uso comum 51,22m²; área real total 118,86m²; área de terreno de uso exclusivo 29,70m²; área de terreno de uso comum 63,22m²; área do terreno total 92,92m²; fração ideal no solo 20%, 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 sob 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 sob nº 130.447.598-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Mariano Souza Mello, nº 580, apto. B 062, Mogilar, nesta cidade; **2) ISRAEL OLIVETTI PEREIRA**, brasileiro, bancário, portador da CIRG nº 25.347.187 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 164.913.268-96, e sua mulher **VANUSA GOMES OLIVETTI PEREIRA**, brasileira, bancária, portadora da CIRG nº 24.870.697 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 269.560.328-21, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 960, apto. 104 B, Vila Isa, São Paulo/SP; **3) ANDREI VICTOR DE ALMEIDA AFONSO TORRES**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da CIRG nº 34.484.658-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 321.937.138-80, residente e domiciliado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 3013, Lote 14, Quadra 10, Mosaico Essence, nesta cidade; **4) PAULO ANTONIO LINS DE MENEZES**, brasileiro, aposentado, portador da CIRG nº 5.262.330 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 614.511.348-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **RHEA**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYH3E-WRVBR-DDDSK-4A9XL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP
CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

MATRÍCULA
86.228

FICHA
01
VERSO

MAE RAMIREZ MENEZES, filipina, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 245.096.318-98, nascida em 28/10/1988, filha de Aurelio Ramirez e Emma Ramirez, residentes e domiciliados na Avenida Salgado Filho, nº 2844, apto. 1307, Bloco 03, Centro, Guarulhos/SP; **5) EDUARDO DE SOUZA LIMA**, brasileiro, metalúrgico, portador da CIRG nº 25.674.382 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 247.467.278-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA APARECIDA SHIMABUKURO LIMA**, brasileira, fisioterapeuta, portadora da CIRG nº 30.106.256 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 299.839.938-05, residentes e domiciliados na Avenida Armando Italo Setti, nº 1300, apto. 146, São Bernardo do Campo/SP; e **6) ALFREDO JORGE RODRIGUES DE MENEZES**, brasileiro, bancário, portador da CIRG nº 29.156.661 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 273.907.288-09, casado sob o 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, inscrita no CPF/MF sob nº 222.054.908-93, residentes e domiciliados na Rua Otoni Martins, nº 300, apto. 21, Parque Monte Líbano, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/M.59.080 feito nesta data, deste registro. (Instituição e Especificação de Condomínio).

CONTRIBUINTE: 31.033.007.-1 (em maior área)

Selo Digital nº 111567311PM000237888RJ22C.

ESC. AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
Marcel Lopes Batista
Protocolo nº 296.784 16/03/2022

O OFICIAL

Bel. Andre G. de Arruda
Substituto do Oficial

R.1 - **ATRIBUIÇÃO DE PROPRIEDADE (Extinção de Condomínio)**
Em 31 de março de 2022 - (Prenotação nº 296.784 de 16/03/2022)

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 15 de março de 2022, 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\$ 126.396,19, foi **ATRIBUÍDO** ao
(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYH3E-WRVBR-DDDSK-4A9XL>



Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP
CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
86.228

FICHA
02

DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
31 de março de 2022.

condômino **ANDREI VICTOR DE ALMEIDA AFONSO TORRES**, já qualificado.

Selo Digital nº 111567321AQ000237889PV22D.

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

Av.2 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL

Em 06 de março de 2023 - (Prenotação nº 306.821 de 23/02/2023).

Pelo Cédula de Crédito Bancário nº 10181444705, passada em São Paulo, SP, aos 14 de fevereiro de 2023, à vista da Consulta do Cadastro Imobiliário, emitida em 24 de fevereiro de 2023, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta Cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 31.033.007.000-3 (em área maior)**.

Selo Digital nº 111567331UY000313071TW23U.

ESC. AUTº: *Benjamin Galdino da Silva*
Benjamin Galdino da Silva

R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Em 06 de março de 2023 - (Prenotação nº 306.821 de 23/02/2023)

Pela **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10181444705**, passada em São Paulo, SP, aos 14 de fevereiro de 2023, o proprietário na qualidade de **EMITENTE E GARANTIDOR: ANDREI VICTOR DE ALMEIDA AFONSO TORRES**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** ao **CREADOR: ITAÚ**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYH3E-WRVBR-DDDSK-4A9XL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP
CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0086228-85

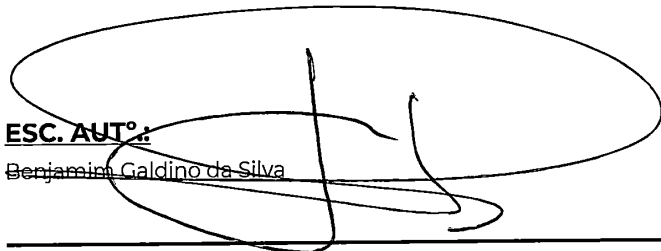
MATRÍCULA
86.228

FICHA
02
VERSO

UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para garantia da dívida de **R\$ 149.847,03** (valor do empréstimo de R\$ 145.000,00 + valor da IOF de R\$ 4.847,03), que será paga a taxa de juros efetiva de 19,4000% ao ano, nominal de 17,8625% ao ano, por meio de 120 prestações mensais, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente, data máxima de vencimento desta operação 14/05/2033, Custo Efetivo Total (CEF): anual de 20,7600%, mensal de 1,5800%, com o valor estimado da parcela de R\$ 3.479,26, na forma e condições da cédula. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 250.000,00.

Selo Digital nº 111567321LH000313073CM23S.

ESC. AUT.:
Benjamin Galdino da Silva



Av.04 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 21 de junho de 2024. (Prenotação nº 313.189 de 22/09/2023). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01050716C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Barueri, SP, em 11 de setembro de 2023, devidamente assinado, e demais instrumentos anexados ao procedimento, 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 fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A.**, já qualificado, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais registradas sob os protocolos nºs 70.726, 70.727, 70.874, 71.257, 71.258, 71.259, 71.260, 71.809, 71.810 e 71.811, deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, feita ao devedor fiduciante **ANDREI VICTOR DE ALMEIDA**

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYH3E-WRVBR-DDDSK-4A9XL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP
CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0086228-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
86.228

FICHA
03

DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
21 de Junho de 2024

AFONSO TORRES, já qualificado, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 3896/2024, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$250.000,00.**

Selo digital nº 111567331000000056540324I

Escrevente:

Nilce Léa Montemor

Av.05 - **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

Em 03 de setembro de 2024. (Prenotação nº 324.274 de 29/08/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004251928).

Pelo requerimento passado em Barueri, SP, aos 27 de agosto de 2024, instruído pelo termo de quitação de 27 de agosto de 2024, devidamente assinados, procede-se à presente averbação para constar que foram realizados dois públicos leilões extrajudiciais, nos dias 12/08/2024 e 22/08/2024, originados da execução do Instrumento Particular objeto dos R.3 e Av.4, desta matrícula sem que tenha havido licitantes, conforme se comprovam pelos autos do 1º e 2º leilões, nos termos do edital publicado nos dias 02, 03 e 06/08/2024 pelo sítio eletrônico da www.megaleiloes.com.br, devidamente assinado pelo Leiloeiro Oficial Fernando Jose Cerello Goncalves Pereira - JUCESP 844, o credor fiduciário **ITAÚ-UNIBANCO S/A.**, já qualificado, **DÁ PLENA QUITAÇÃO** da dívida em favor de **ANDREI VICTOR DE ALMEIDA AFONSO TORRES**, já qualificado, ficando dessa forma efetivamente consolidada a propriedade plena do imóvel ao credor fiduciário mencionada na Av.4, que se isenta da obrigação legal imposta no referido § 5º, do artigo 27, da Lei Federal nº 9514/97.

Selo digital nº 111567331000000058366724Y

Escrevente:

Davi Ribeiro Maradei

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYH3E-WRVBR-DDDSK-4A9XL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br





Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP
CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Protocolo N° 428661

CERTIFICA, que a presente reprodução da matrícula n° **86.228** está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei n° 6.015/73. **CERTIFICA MAIS**, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS HAVENDO** a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, ônus reais e ações reipersecutórias.
O referido é verdade e da fé.

Mogi das Cruzes - SP, 23 de outubro de 2024.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

OFICIAL	R\$ 42,22
ESTADO	R\$ 12,00
FAZENDA	R\$ 8,21
REG. CIVIL	R\$ 2,22
TRIB. JUST.	R\$ 2,90
MIN. PÚB.	R\$ 2,03
ISS	R\$ 1,27
TOTAL	R\$ 70,85



Selo Digital: **1115673C3000000059631624M**

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"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYH3E-WRVBR-DDDSK-4A9XL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado