



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO**

**CERTIDÃO**

**Bel. Dirceu de Arruda**  
**Oficial**

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DE MOGI DAS CRUZES**

MATRÍCULA  
Nº 46.368

FICHA  
Nº 01

Bel. Dirceu de Arruda  
Mogi das Cruzes, 17 de Outubro de 2002

M.40.212/A.14/PRED.V

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 14**, localizado no **ANDAR TÉRREO** ou **1º PAVIMENTO**, situado no **EDIFÍCIO JURITI** do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL PASSAREDO DE ITAPETY**", situado na **RUA ANTONIO DE SOUZA MELLO Nº 700**, esquina com a Rua Theodomiro Ferreira Gomes, bairro do Rodeio, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: contendo a área privativa de 53,08 m², área de garagem de 10,350 m², área comum de 37,84 m², perfazendo a área total de 101,27m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,0079365%, confrontando, em projeção, de quem da frente do referido prédio o olha, pela frente com apartamentos tipo de final 2, pelo lado direito com área de circulação externa, pelo lado esquerdo com hall, área de circulação interna e externa, e nos fundos com área de circulação externa; com direito de uso de 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado no pavimento térreo do empreendimento.

**PROPRIETÁRIA:** **CONSTRUTORA PANEGASSI LTDA**, com sede na Rua Hamilton Silva e Costa, 315, Vila Avignon, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.089.959/0001-30.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.40.212, de 21/09/2001, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

**CONTRIBUINTE:**

**ESC. AUTº.:**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escritor Autorizado

**O OFICIAL:**

*Bel. Dirceu de Arruda*  
Oficial

BGS

R.1 - **VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado em São Paulo aos 04 de setembro de 2002, a proprietária **CONSTRUTORA PANEGASSI LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ERIC IBIDI**, brasileiro, solteiro, nascido em 25/06/1979, Assistente de Produção, portador da carteira de identidade nº 28.984.620-1,

"continua no verso"...

MATRÍCULA  
Nº 46.368

FICHA  
Nº 01

VERSO

expedida por SSP/SP em 07/12/1993, CPF nº 282.214.598/95, residente e domiciliado na Rua Aracitaba nº 05, Nova Bonsucess, em Guarulhos, SP, a **UNIDADE AUTONOMA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 3.249,75. O valor da aquisição/construção desta unidade é de R\$ 30.800,00, pagável da seguinte forma: a) utilização de saldo da conta vinculada do FGTS R\$ 6.830,00; b) desconto concedido pelo FGTS R\$ 2.122,24, e c) financiamento concedido pela credora CPF R\$ 21.847,76 (valor venal correspondente a fração ideal do terreno de R\$ 2.965,37). Foram apresentadas as CND/INSS nº 035942002-21025020, emitida em 30/08/2002, confirmada via internet, válida por 60 dias, e Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, emitida em 19/09/2002, válida até 19/03/2003, expedida com base na IN/SRF nº 93, de 23 de novembro de 2001, código de controle da certidão 028D.460F.3379.E299, microfilmadas e arquivadas no protocolo sob nº **104.822**. Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2002.

ESC. AUTº.:

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

BGS

**R.2 - PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado em São Paulo aos 04 de setembro de 2002, **ERIC IBIDI**, já qualificado, deu à credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o **IMÓVEL** objeto do R.1 desta matrícula, em garantia da dívida de R\$ 21.847,76, quantia que, com juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano e efetiva de 8,4722% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização **TABELA PRICE**, nas condições do contrato, por meio de 240 prestações mensais e

"continua na ficha nº02"...



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 17 de Outubro de 2002

MATRÍCULA  
Nº 46.368

FICHA  
Nº 02

M.40.212/A.14/PRED.V

consecutivas, do valor total inicial de R\$ 203,63, já  
incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação  
no dia 04/10/2002. Valor da Garantia do Imóvel: R\$  
38.000,00. Comparece no ato como **ENTIDADE**  
**ORGANIZADORA/AGENTE PROMOTOR, INTERVENIENTE CONSTRUTORA E**  
**FIDEJUSSORIA (FIANÇA): CONSTRUTORA PANEGASSI LTDA,** já  
qualificada. Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2002.

**ESC.AUTº:**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

BGS

Av.3 - **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA**

Conforme Av.08 e R.09 na matrícula de origem nº  
40.212, foi averbada a conclusão do empreendimento objeto  
desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação  
de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova  
matrícula, de unidade autônoma concluída. Mogi das Cruzes,  
03 de dezembro de 2003.

**ESC.AUTº:**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

MLB

Av.4 - **CASAMENTO**

Pelo instrumento particular, com caráter de  
escritura pública, na forma do artigo 61 e seus Parágrafos,  
da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei  
nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado nesta Cidade, aos  
02 de junho de 2006, à vista da cópia autenticada da  
certidão de casamento extraída do termo nº 5.163, Folha nº  
113, Livro B-55, do Oficial de Registro Civil das Pessoas  
Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede do Município e  
Comarca de Socorro, SP, microfilmados e arquivados sob  
protocolo nº 126.150, verifica-se que em 18 de janeiro de  
2003, foi realizado o casamento de **ÉRIC IBIDI**, já  
qualificado, com **JULIANA DE SOUZA**, brasileira, auxiliar  
administrativo, portadora da carteira de identidade nº  
46.859.860-1, expedida por SSP/SP, CPF nº 220.008.128/64,  
sob o regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, na vigência da  
Lei 6.515/77, passando a contraente a assinar o nome de

"continua no verso"

REGISTRO  
IMÓVEIS  
de Arruda  
Nacional  
de Arruda Senhorini  
do Oficial  
Estado de São Paulo

MATRÍCULA

Nº46.368

FICHA

Nº02

VERSO

**JULIANA DE SOUZA IBIDI**. Mogi das Cruzes, 23 de junho de 2006.

**ESC. AUTº**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

BGS

Av.5 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Fica cancelado o R.2 desta matrícula, à vista da autorização contida no instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus Parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado nesta Cidade, aos 02 de junho de 2006, pelo qual a credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, deu plena e geral quitação do débito a **ÉRIC IBIDI**, casado com **JULIANA DE SOUZA IBIDI**, já qualificados. Mogi das Cruzes, 23 de junho de 2006.

**ESC. AUTº**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

BGS

R.6 - **VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus Parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado nesta Cidade, aos 02 de junho de 2006, **ERIC IBIDI** assistido de sua esposa **JULIANA DE SOUZA IBIDI**, já qualificados, **VENDEU** a **ALEXANDRE AUGUSTO DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nascido em 02/10/1975, auxiliar de rebubinador revistador, portador da carteira de identidade nº 29.397.587-5, expedida pela SSP/SP, CPF nº 278.753.908/42, e sua esposa **MARIA IZOLINA SIQUEIRA CONCEIÇÃO**, brasileira, nascida em 27/11/1978, auxiliar administrativo, portadora da carteira de identidade nº 27.859.336-7, expedida por SSP/SP, CPF nº 273.943.258/57, residentes e domiciliados na Rua Antenor de Souza Melo nº 700, Apto nº 14, nesta Cidade, **O IMÓVEL** desta

"continua na ficha nº03"



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº 46.368

FICHA

Nº 03

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 23 de Junho de 2006

matrícula, pelo preço de R\$ 40.000,00, pagável na seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$ 17.561,17; recursos da conta vinculada de FGTS dos compradores R\$ 5.265,28; e financiamento concedido pela credora - CEF R\$ 17.173,55. Do somatório do valor do financiamento, do desconto, do FGTS, e se necessário, dos recursos próprios, será destinado à quitação do saldo devedor relativo ao contrato anterior, correspondente, na data do título a R\$ 22.593,98; após a quitação do saldo devedor, os recursos remanescentes serão pagos ao vendedor. (valor venal de R\$ 31.637,22). Sendo que a composição de renda para fins de indenização securitária é de 60,17% para Alexandre Augusto da Conceição e 39,83% para Maria Izolina Siqueira Conceição. Mogi das Cruzes, 23 de junho de 2006.

**ESC. AUTº.**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

BGS

R.7 - **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus Parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado nesta Cidade, aos 02 de junho de 2006, **ALEXANDRE AUGUSTO DA CONCEIÇÃO** e sua esposa **MARIA IZOLINA SIQUEIRA CONCEIÇÃO**, já qualificados, **DERAM** à credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel desta matrícula, em garantia da dívida de R\$ 17.173,55, quantia que, com juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano e efetiva de 8,4722% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no título e em conformidade com Sistema de Amortização Constante - **SAC Novo**, nas condições do contrato, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$ 253,52, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 02/07/2006. Valor da Garantia do Imóvel: R\$ 45.000,00. Mogi das Cruzes, 23 de junho de 2006.

**ESC. AUTº.:**

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrevente Autorizado

BGS

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº46.368

FICHA

Nº03

VERSO

**Av.8 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Fica cancelado o R.7 desta matrícula, à vista do instrumento particular passado nesta cidade, em 12 de janeiro de 2010, pela qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista a liquidação da dívida apurada no contrato de mútuo com obrigações e hipoteca firmado no âmbito do SFH, deu plena e geral quitação do débito originário de R\$ 17.173,55, a **ALEXANDRE AUGUSTO DA CONCEIÇÃO** e sua mulher **MARIA IZOLINA SIQUEIRA CONCEIÇÃO**, já qualificados. Mogi das Cruzes, 09 de março de 2010.

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

NLM

**R.9 - VENDA E COMPRA**

Pela escritura lavrada em 05 de fevereiro de 2010, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 721, fls. 274/277, os proprietários **ALEXANDRE AUGUSTO DA CONCEIÇÃO** e sua mulher **MARIA IZOLINA SIQUEIRA CONCEIÇÃO**, já qualificados, **VENDERAM** a **MARCOS KAZUO OKAMURO**, brasileiro, divorciado, agricultor, portador da CIRG nº 14.430.402-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 077.248.628-00, residente e domiciliado na cidade de Biritiba Mirim, SP, na Estrada Mogi Salesópolis, km 16, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 35.000,00 (v.v. de R\$ 34.399,33). Mogi das Cruzes, 09 de março de 2010.

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

NLM

**R.10 - VENDA E COMPRA**

Pelo Instrumento Particular, com eficácia de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado em São Paulo, SP, aos 28 de maio de 2015, o proprietário **MARCOS KAZUO OKAMURO**, já qualificado, **VENDEU** a **ROGERIO**

"continua na ficha nº04"



LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº46.368

FICHA

Nº04

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes,

11 de junho de 2015.

**HENDRIGO SOUZA DE DEUS**, brasileiro, divorciado, assistente de cobrança, portador da CIRG nº 35.231.420-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 307.055.498-95, residente e domiciliado na Avenida Helbio Federicci Pacheco, nº 382, Parque Olímpico, nesta Cidade, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$ 163.000,00**, pagável na seguinte forma: recursos próprios R\$ 19.726,97, recursos do FGTS R\$ 13.273,03 e financiamento concedido pelo credor: Banco Santander (Brasil) S/A R\$ 130.000,00. Foi apresentada a guia de ITBI devidamente recolhida no valor de R\$ 1.310,00. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração em anexo. Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2015.

ESC. AUT.:

206.511 (Prenotado em 01/06/2015)

Benjamim Galdino da Silva  
Escrivente Autorizado

BGS

R.11 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pelo Instrumento Particular, com eficácia de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado em São Paulo, SP, aos 28 de maio de 2015, **ROGERIO HENDRIGO SOUZA DE DEUS**, já qualificado, 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\$ 130.000,00**, quantia que, com juros à taxa efetiva anual de 10,30%, nominal anual de 9,84%, mensal efetiva de 0,82%, mensal nominal de 0,82%, Custo Efetivo Total (anual) de 11,44%, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - **SAC**, nas condições do contrato, por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$ 1.444,44, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no dia 28/06/2015, nas condições constantes do contrato. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 163.000,00. Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2015.

ESC. AUT.:

206.511 (Prenotado em 01/06/2015)

Benjamim Galdino da Silva  
Escrivente Autorizado

"continua no verso"

BGS

MATRÍCULA  
46.368

FICHA  
04

VERSO

**Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (ON LINE)**

Em 19 de março de 2020 - (Prenotação nº 275.550 de 22/01/2020).

Por instrumento particular passado em Ribeirão Preto/SP, aos 10 de março de 2020, (emitido on line pelo Serviço Eletrônico de Informações e Consolidação da Propriedade Fiduciária - SEIC da Arisp), 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, a fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, qualificada no R.11 desta matrícula, nos termos do § 7º do artigo nº 26 da Lei nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais registradas sob os protocolos nºs 61.193 e 61.194, deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, feita ao devedor fiduciante **ROGERIO HENDRIGO SOUZA DE DEUS**, já qualificado, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com o comprovante do pagamento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, no valor de R\$ 3.260,00, que foi pago pela guia 1.101/2020, devidamente recolhida, e autenticada. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$ 163.000,00.**

Selo Digital nº 111567331KM000095330XU20H.

**ESC. AUTº.:**

Nilce Léa Montemor



v





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP  
Protocolo Nº 275550

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 46368 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.

Selo Digital nº 111567391JA000095329ND20B

MOGI DAS CRUZES, 19 de março de 2020.

Bel. Dirceu de Arruda  
Oficial

EMOLUMENTOS.....R\$ 32,97  
AO ESTADO.....R\$ 9,37  
SEFAZ.....R\$ 6,41  
REG.CIVIL.....R\$ 1,74  
TRIB. JUST.....R\$ 2,26  
ISS.....R\$ 0,99  
MIN.PUBLICO.....R\$ 1,58  
TOTAL.....R\$ 55,32

Bel.ª Célia C.G. de Arruda  
Subst.ª do Oficial  
Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda  
Subst. do Oficial  
Bel. André Guzzon de Arruda  
Subst. do Oficial

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA 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"

REGISTRO  
IMÓVEIS

de Arruda  
Oficial  
C. Arruda Senharini  
do Oficial  
Estado de São Paulo