



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0093715-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

93.715

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156/7
25 de novembro de 2022.

F.C.7.252/M.81.100/AP.303/BLOCO 16

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 303**, no **3º PAVIMENTO**, do **BLOCO Nº 16**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA MINEIRA**", situado na **ESTRADA IMPERIAL, Nº 300**, no Bairro do Botujuru, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa total de 40,8250m² e a área comum total de 65,0047m² (sendo 7,5922m² de área coberta, 45,4125m² descoberta e a área de 12,0000m² correspondente ao direito de utilização de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total de 105,8297m², correspondendo a fração ideal de 0,002455750 no solo e nas outras partes do condomínio. **Vinculado à vaga de garagem nº 192, Tipo Padrão, descoberta livre.**

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/M.81.100 de 07/04/2020, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

CONTRIBUINTE: 41.002.043-8 (em área maior).

Selo Digital nº 111567311UT000291532OQ221.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor
Protocolo nº 303.981 11/11/2022

O OFICIAL

Bel.ª Célia C. G. Arruda
Substituta do Oficial

Av.1 - **TRANSPORTE DE PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS**

Em 25 de novembro de 2022 - (Prenotação nº 303.981 de 11/11/2022).

Consta do R.21 da Matrícula nº 81.100, feito em 23/11/2021, que através do

(continua no verso)

CNM 111567.2.0093715-31

MATRÍCULA

93.715

FICHA

01

VERSO

Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, e do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, passado em São Paulo, SP, aos 24 de agosto de 2.021, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **DEU** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS**, uma **FRAÇÃO IDEAL** correspondente ao terreno e os futuros 200 (duzentos) apartamentos que integram o **Módulo II**, composto por 10 blocos (11 a 20) do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Morada Mineira**, cujas características são as constantes da incorporação objeto do R.6 e Av.10 desta matrícula, assim descritos: **BLOCO 11** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 12** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 13** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 14** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 15** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 16** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 17** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 18** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 19** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; e **BLOCO 20** – Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504, em garantia da abertura de crédito no valor de **R\$22.239.384,00**, que será efetuada pela Caixa em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento – RAE emitido pela Caixa e definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de quem foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor; Prazo de Carência – O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contando na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento; Prazo de Amortização – Expirado o prazo

(continua na ficha 02)

CNM 111567.2.0093715-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

93.715

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

25 de novembro de 2022.

F.C.7.252/M.81.100/AP.303/BLOCO 16

de carência fixado segundo o critério estabelecido, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de 36 (trinta e seis) meses, contados no dia correspondente ao término do prazo da carência; O prazo de amortização definido segue o seguinte regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; b) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e c) 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros definidos, serão aplicados exclusivamente dentro de período de variação. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção+carência+amortização) em 84 meses; Prazo para Construção e Legalização do Empreendimento – O devedor se obriga a construir as obras objeto deste contrato no prazo de 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso; O devedor compromete-se a comprovar o início de obras em até 06 (seis) meses contados a partir da data de assinatura do presente contrato; O percentual mínimo de obra executada comprova-se-à por Relatório de Acompanhamento de Empreendimento – ERA emitido pela Engenharia da CAIXA; Somente se admitirá a prorrogação do prazo de construção e legalização do empreendimento, não podendo ultrapassar 36 (trinta e seis) meses, quando restar comprovado caso de fato, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento; Encargos do Devedor e Construtor – Sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente 100%, da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários), acrescidos de sobrepreço de 2,0801%, a taxa

(continua no verso)

CNM 111567.2.0093715-31

MATRÍCULA

93.715

FICHA

02

VERSO

média diária dos Certificados de Depósitos Interbancários – CDI, utilizada no reajuste do saldo devedor, é aquela divulgada pela CETIP – Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos e posicionada no quinto dia útil anterior à data de aplicação da correção, na forma e demais condições do instrumento. **CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Valor da Garantia Hipotecária R\$37.065.640,00.

Selo Digital nº 111567331HO000291533DA22Z.

ESC. AUTº:

Nilce Léa Montemor



Av.2 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 25 de novembro de 2022 - (Prenotação nº 303.981 de 11/11/2022).

Fica cancelada a **Av.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da Lei nº 14.118/2021, com Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta cidade, aos 20 de outubro de 2.022, pelo qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo recebido parte do débito originário de **R\$22.239.384,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma futura objeto desta matrícula, à **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R\$24.441.151,82**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331IU000291534PX22I.

(continua na ficha 03)

CNM 111567.2.0093715-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

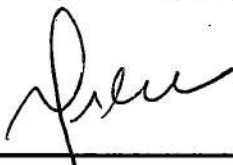
93.715

03

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
25 de novembro de 2022.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor



R.3 - VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)

Em 25 de novembro de 2022 - (Prenotação nº 303.981 de 11/11/2022)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da Lei nº 14.118/2021, com Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta cidade, aos 20 de outubro de 2022, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, representada por sua procuradora Shirley Rodrigues, inscrita no CPF/MF nº 274.230.048-12, conforme procuração descrita do instrumento, **VENDEU** a **SAMUEL PAULO DA SILVA**, brasileiro, agente administrativo, portador da CIRG nº 39018872-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 457.287.308-92, solteiro, residente e domiciliado em R Diomar Ackel, 300, casa 3, Jardim Bela Vista, na cidade de Guarulhos, SP, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$213.990,01**, pagável da seguinte forma: recursos próprios R\$47.329,04, desconto concedido pelo FGTS/União R\$37.583,00, recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social FPHIS R\$13.000,00 e financiamento concedido pela credora CEF R\$116.077,97. Valor correspondente a fração ideal do terreno R\$8.868,74 (valor esse já compreendido no valor total da unidade habitacional futura). **INCORPORADORA / CONSTRUTORA / FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Foi apresentada a guia de ITBI nº 7335/2022, recolhida no valor de R\$2.538,63; sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração apresentada.

Selo Digital nº 111567321LD000291535UI221.

(continua no verso)

F.C.7.252/M.81.100/AP.303/BLOCO 16

v

CNM 111567.2.0093715-31

MATRÍCULA

93.715

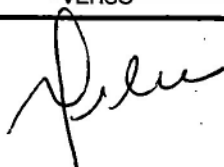
FICHA

03

VERSO

ESC. AUTº:

Nilce Léa Montemor



R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Em 25 de novembro de 2022 - (Prenotação nº 303.981 de 11/11/2022)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da Lei nº 14.118/2021, com Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta cidade, aos 20 de outubro de 2.022, **SAMUEL PAULO DA SILVA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, o **IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da dívida de **R\$116.077,97**, que será paga por meio de 360 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\$232.300,00.

Selo Digital nº 111567321YY000291536EK220.

ESC. AUTº:

Nilce Léa Montemor



Av.05 - TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA

Em 01 de fevereiro de 2024. (Prenotação nº 316.261 de 27/12/2023).

Conforme **Av.48 e R.49** na matrícula de origem nº 81.100, 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.

continua na ficha 4

CNM 111567.2.0093715-31
CNM 111567.2.0093715-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
93.715

FICHA
04

DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
1 de Fevereiro de 2024

Selo digital nº 111567331000000053444824B

Escrevente:
MLB

Dirceu de Arruda

Av.06 - **PENHORA (ONLINE)**

Em 07 de julho de 2025. (Prenotação nº 333.197 de 16/06/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título Penhora Online nº PH000573439).

Pela certidão emitida online em 16 de junho de 2025, pelo 2º Ofício Cível deste Município e Comarca, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº 1014753-89.2024.8.26.0361, em que consta como exequente(s) **CONDOMÍNIO MORADA MINEIRA**, CNPJ 53.198.889/0001-20, como executado(s) **SAMUEL PAULO DA SILVA**, CPF 457.287.308-92, e com terceiros **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, foi determinada a presente averbação para ficar constando que foi penhorado o **IMÓVEL** desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida de R\$3.638,64, tendo sido nomeado como depositário o executado.

Selo digital nº 1115673310000000064845025H

Escrevente:

Rafael da Silva Pires

Rafael da Silva Pires

Av.07 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 17 de março de 2026. (Prenotação nº 333.756 de 04/07/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01410673C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Florianópolis, SC, em 04 de março 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 27, 28 e 29 de outubro de 2025, feita ao

continua no verso

CNM 111567.2.0093715-31
CNM 111567.2.0093715-31

MATRÍCULA
93.715

FICHA
04
VERSO

devedor fiduciante mencionado 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 certidão de quitação de ITBI nº 20375/2026, que comprova o recolhimento do tributo. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$243.022,80.**

Selo digital nº 111567331000000070141226T

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																							
<u>CERTIDÃO DE PROPRIEDADE</u>																							
Protocolo Nº 333756																							
CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 93715 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.  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. <table border="1"><thead><tr><th>Oficial</th><th>Estado</th><th>Fazenda</th><th>Reg. Civil</th><th>Trib. Just</th><th>Min. Púb</th><th>ISS</th><th>Total</th></tr></thead><tbody><tr><td>R\$ 44,20</td><td>R\$ 12,56</td><td>R\$ 8,60</td><td>R\$ 2,33</td><td>R\$ 3,03</td><td>R\$ 2,12</td><td>R\$ 1,33</td><td>R\$ 74,17</td></tr></tbody></table> Selo Digital: 1115673C30000000701613263 ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI Nº 93.240 QUE REGULA A LEI Nº 7433. "QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"								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
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																