

MATRÍCULA

49.107

FICHA

01

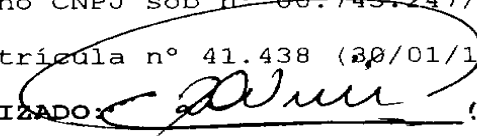
Mogi das Cruzes, 14 de Janeiro de 2000

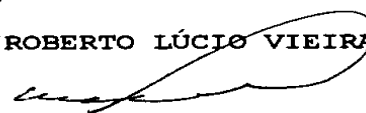
LOCALIZAÇÃO: Rua Quatorze - lote nº 23 - quadra nº 41 - Loteamento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS", perímetro urbano desta cidade.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 23 da quadra nº 41, do loteamento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS", situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca, no imóvel denominado Fazenda Cachoeira, e que assim se descreve: Faz frente para Rua 14 onde mede 12,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00m do lado direito, 30,00m do lado esquerdo e 12,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 22, à esquerda com o lote 24 e aos fundos com o lote 06, todos da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 360,00m².

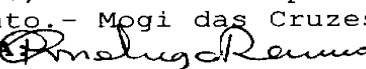
PROPRIETÁRIA: FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS S.A., com sede à Rua Tabapuã nº 627, 4º andar, cj. 43, Itaim Bibi, São Paulo-Capital, inscrita no CNPJ sob nº 00.743.247/0001-42.

ORIGEM: Av.3 na matrícula nº 41.438 (30/01/1996) deste Cartório.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

SUBSTITUTA DO OFICIAL: 
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

Av.01/ RETIFICAÇÃO

A vista do instrumento particular mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação para ficar constando que o número correto do CNPJ/MF da proprietária é **00.743.247/0001-06** e não como ficou constando, conforme comprovam os documentos junto aos autos do loteamento. - Mogi das Cruzes, 31 de Maio de 2.001.- A ESCRIVENTE AUTORIZADA: 
(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS).

R.02/ COMPROMISSO

Por Instrumento Particular passado em São Paulo, aos 18 de Março de 2.001, a proprietária **FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS S/A.**, já qualificada, compromissou a venda do imóvel à **MARCOS ROBERTO DA SILVA LINS**, brasileiro, controller, portador da CIRG. nº. 18.286.561-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 077.956.768-47, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **LILIAN ROSE PIRES DE OLIVEIRA LINS**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº -

CONTINUA NO VERSO

1125573C30305294S3SH9J245

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



MATRÍCULA
49.107FICHA
01

- VERSO

18.518.731-6-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob nº 094.166.698-06, residentes e domiciliados à Rua Nova York, 609, apto. 142, Liberty, Brooklin, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 28.000,00 (pagáveis na forma e condições constantes do título). A promitente vendedora apresentou declaração na forma e sob as penas da Lei que, nos termos do artigo 257 § 8º inciso IV do Decreto Federal nº.3.048/99, está dispensada da apresentação das certidões negativas previdenciárias. Mogi das Cruzes, 31 de Maio de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

Av.03/ RESCISÃO

Por instrumento particular passado nesta cidade, aos 30 de Abril de 2002, **FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS S.A., MARCOS ROBERTO DA SILVA LINS** e sua mulher **LILIAN ROSE PIRES DE OLIVEIRA LINS**, já qualificados de comum acordo rescindiram o compromisso objeto do R.02, ficando, em consequência cancelado o aludido registro. Mogi das Cruzes, 16 de Dezembro de 2.002. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

R.04/ COMPROMISSO

Por Instrumento Particular passado em São Paulo, aos 09 de Julho de 2.002, a proprietária **FARWELL CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS S/A.**, já qualificada, compromissou a venda do imóvel à **MARINE MASSAE AGA**, brasileira, solteira, maior, assistente de coordenação, portadora da CIRG. nº. 22.989.583-9-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob nº. 196.165.918-27, residente e domiciliado na Rua Landulfo Almeida Filho nº 41, Cumbica, Guarulhos-SP; pelo valor de R\$ 31.308,41 (pagáveis na forma e condições constantes do título). A promitente vendedora apresentou declaração na forma e sob as penas da Lei que, nos termos do artigo 257 § 8º inciso IV do Decreto Federal nº.3.048/99, está dispensada da apresentação das certidões negativas previdenciárias. Mogi das Cruzes, 04 de Abril de 2.003. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

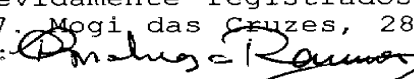
Av.05 / ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

Por requerimento formulado em São Paulo, aos 16 de Junho de 2.003, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que em razão de transformação em sociedade por quotas de responsabilidade limitada, a proprietária teve sua razão social alterada para **FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e

CONTINUA NA FICHA Nº.02

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL****2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes**MATRÍCULA
49.107FICHA
02

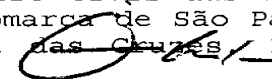
Mogi das Cruzes, 28 de Agosto de 2003

passando a ter sede na Rua Iguatemi nº 192, 16º andar Cj. 163, Itaim Bibi, conforme se comprova pela cópia da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 30/04/2003, e cópia do contrato social da mesma data, ambos devidamente registrados na JUCESP sob nº 115.104/03-3 e 35218312937. Mogi das Cruzes, 28 de Agosto de 2.003. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** 

(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**OFICIAL DESIGNADA:** **MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL****R.06/ CESSÃO**

Por Instrumento Particular passado em São Paulo, aos 30 de Setembro de 2.004, **MARINE MASSAE AGA**, já qualificada, cedeu e transferiu à **FRANCISNEI FARIAS**, brasileiro, solteiro, comerciante, nascido em 24/07/1974, portador da CIRG nº.26.212.359-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº.136.077.428-98, residente e domiciliado na Rua Alves Cardoso nº.392, Jardim Japão, São Paulo-SP; todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso objeto do R.04; pelo valor de R\$.20.000,00 (pagáveis na forma e condições constantes do título). Mogi das Cruzes, 22 de Novembro de 2.004. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** 

(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)**Av.07/ CASAMENTO**

À vista do instrumento particular mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação para ficar constando o casamento de **FRANCISNEI FARIAS** com **ANDREZZA MARQUES DA SILVA FARIAS**, portadora da CIRG nº 26.640.164-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 256.182.208-73, sob o regime da comunhão parcial de bens, a 09/12/2005, conforme se comprova pelas cópias autenticadas dos documentos e da certidão de casamento datada de 11/01/2011, matrícula sob nº 115063 01 55 2005 3 00014 120 0003293-87, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 36º Subdistrito - Vila Maria, Comarca de São Paulo-SP. (Protocolo nº 178.892 em 18/01/2011). Mogi das Cruzes, 10 de fevereiro de 2011. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** 

(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)**R.08 / CESSÃO DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular passado nesta cidade, a 06 de maio de 2009, **FRANCISNEI FARIAS**, comerciante, portador da CIRG nº 26.212.359-9-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 136.077.428-98, e sua mulher **ANDREZZA MARQUES DA SILVA FARIAS**, advogada, portadora

Continua no verso.

MATRÍCULA

49.107

FICHA

02

VERSO

da CIRG nº 26.640.164-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 256.182.208-73, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada do Carlotto, 409, Bairro do Taboão, nesta cidade, cederam e transferiram a MARISA FERNANDES DO PRADO, brasileira, separada consensualmente, comerciante, portadora da CIRG nº 9.779.956-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 092.289.258-09, residente e domiciliada na Estrada do Itapeti, 100, quadra 25, lote 10, Condomínio Aruã Eco Park, nesta cidade, todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso mencionado no R.04, e da cessão mencionada no R.06, pelo valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), pago no ato, sendo de R\$27.358,84 (vinte e sete mil trezentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos) o valor venal para o exercício de 2010. Consta do título que a cessionária dispensou a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, assumindo a responsabilidade destes, se porventura existirem. (Protocolo nº 178.892 em 18/01/2011). Mogi das Cruzes, 10 de fevereiro de 2011. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: [Assinatura] (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

Av.09/ NOVA DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que a RUA QUATORZE, nela mencionada, passou a denominar-se RUA DAS ORQUÍDEAS, conforme Lei Municipal nº 5887/2006. (Protocolo nº 194.640 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 09 de abril de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: [Assinatura] (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

Av.10/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura mencionada no registro seguinte, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº S.38 Q.191 U.023 SB. DG.0, conforme se comprova pela 2ª via do recibo de imposto, exercício 2012. (Protocolo nº 194.640 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 09 de abril de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: [Assinatura] (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

R.11/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 02 de março de 2012, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Brás Cubas, desta Comarca (livro nº 172, páginas 259 a 260), a proprietária, FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA

49.107

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 09 de abril de 2012

sede em São Paulo, Capital, na Rua Joaquim Floriano nº 466, 13º andar, conjunto 1.301, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF nº 00.743.247/0001-06, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 3521831293, representada pelo sócio, **Gabriel Calfat Neto**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CIRG nº 4.319.319-SSP/SP e inscrito no CPF nº 261.800.578-34, residente e domiciliado na Rua Fidêncio Ramos, 74, 17º andar, ap. 172, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **MARISA FERNANDES DO PRADO**, brasileira, separada judicialmente, comerciante, portadora da CIRG nº 9.779.956-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 092.289.258-09, residente e domiciliada na Rua das Orquídeas, 85, Residencial Parque dos Lagos, nesta cidade, pelo valor de R\$31.308,41 (trinta e um mil trezentos e oito reais e quarenta e oitenta e seis reais e sessenta e dois centavos) o valor venal para o exercício de 2012. Consta do título que: a) a vendedora declarou sob as penas da lei que, explora a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto desta matrícula lançado contabilmente no ativo circulante da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06/05/1999; b) foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos de IPTU, datada de 04/02/2011, extraída via Internet pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, sob código de controle: 2011.002.774; e, c) foi apresentada a declaração de quitação de condomínio, datada de 28/02/2012, expedida por Lello Associações. (Protocolo nº 194.640 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 09 de abril de 2012. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:**
Andressa Guedes (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.12/ CONSTRUÇÃO

Conforme escritura mencionada no R.11, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que no imóvel foi construído um prédio com frente para a RUA DAS ORQUÍDEAS, o qual recebeu o nº 85, com a área de 348,50 metros quadrados, conforme se comprova pelo Certificado de Conclusão de Obra nº 674/2011, datado de 04 de outubro de 2011, aprovado através do Processo nº 23.403/2011 - Alvará nº 68.811-0, de 04/10/2011, e CND/INSS sob

Continua no verso.

MATRÍCULA

49.107

FICHA

03

VERSO

nº 258332011-21037010, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 31, fls. 27. Base de cálculo utilizada: R\$401.193,20 (fonte de avaliação: CUB SindusCon/SP). (Protocolo nº 194.640 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 09 de abril de 2012. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Andressa Guedes* (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

R.13/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular de 17/04/2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, a proprietária, **MARISA FERNANDES DO PRADO**, brasileira, separada judicialmente, empresária, portadora da CIRG nº 9.779.956-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 092.289.258-09, residente e domiciliada em Guarulhos/SP, na Rua Itapé nº 27, Jardim Maria Dirce, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do financiamento no valor de **R\$500.000,00**, o qual lhes é disponibilizado integralmente mediante crédito em conta de livre movimentação; pagável por meio de 180 parcelas mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização "SAC", com taxa de juros representada pela TR - Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 18,6000% ao ano, proporcional a 1,5500% ao mês, vencendo-se o primeiro encargo 30 dias a contar da data do título, sendo o primeiro encargo de R\$11.573,69, como referencial, e poderá ser alterado em função da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. **CONDIÇÕES:** (I) que nos termos do § 2º, artigo 26 da citada lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 60 (sessenta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$1.000.000,00**; (II) cláusula 19ª: "Na hipótese de extinção da TR - Taxa Referencial de Juros, será utilizada a taxa que vier a substituí-la ou que vier a ser determinada em legislação específica"; cláusula 26ª - parágrafo 13º: "Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da CAIXA ou seus sucessores, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 dias

Continua na ficha 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA

49.107

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 07 de maio de 2012

a contar da data da consolidação da propriedade na CAIXA ou seus sucessores". (Protocolo nº 195.469 em 17/04/2012). Mogi das Cruzes, 07 de maio de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *Andressa Guedes* (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.14/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 38.191.023.000-3, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 16/05/2024, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2024.510.625. (Protocolo nº 305.294 em 28/09/2023). Mogi das Cruzes, 31 de maio de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: *Eduardo Franco Reis* (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.15/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 10/05/2024, instruído com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão - ITBI, e, ainda, à vista do expediente de execução extrajudicial objeto desta prenotação, pelo qual a devedora, **MARISA FERNANDES DO PRADO**, fora constituída em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo a presente averbação, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, para consignar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Base de cálculo: R\$1.000.000,00. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R\$727.526,74. (Protocolo nº 305.294 em 28/09/2023). Mogi das Cruzes, 31 de maio de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: *Eduardo Franco Reis* (EDUARDO FRANCO REIS).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

CERTIFICO, que a presente é reprodução fiel da matrícula a que se refere e foi extraída na forma do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015/73. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula.
Mogi das Cruzes, 31 de maio de 2024.

O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) VALTER ALVES DE MELLO

(**Emols.:** Ao Oficial: R\$ 40,91 Ao Estado: R\$ 11,63 À Secretaria da Fazenda: R\$ 7,96 Ao Fundo do Registro Civil: R\$ 2,15 Ao Tribunal de Justiça: R\$ 2,81 Ao Município (ISS): R\$ 1,23 Ao Ministério Público: R\$ 1,96 - **TOTAL: R\$ 68,65**)

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 28ZZT-M6X7L-HYB7G-FEREQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Valter Alves De Mello (CPF ***.444.998-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/28ZZT-M6X7L-HYB7G-FEREQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>