



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0074758-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

Nº74.758

FICHA

Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 02 de julho de 2014.

P.C.3./23/M.61.264/MADRID/AP.182

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 182**, situado no **20º ANDAR** ou **21º PAVIMENTO**, na **TORRE MADRID**, do empreendimento denominado "**DAMEBE LUZES RESIDENCE**", localizado na **AVENIDA LOURACI DELLA NINA TAVARES, Nº 301**, no loteamento Nova Mogilar, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo 3 (três) dormitórios, três banheiros, sala, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira e pia; possui área privativa de 87,98 m2, área real comum de 74,19 m2, área de vaga de 22,08 m2, área real construída de 184,25 m2, área construída comum de 47,766 m2, fração ideal de 0,004480550, área construída de 142,328 m2, área construída (projeto) 157,54003608 m2. Com o direito de uso de **2 (duas) vagas de garagens** no estacionamento coletivo, sob nºs **113** (1º pavimento) e **121** (2º pavimento).

PROPRIETÁRIA: **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, com sede nesta Cidade, na Avenida Francisco Rodrigues Filho, nº 1.461, Vila Mogilar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.695.851/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.61.264 de 15/02/2012 (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**), deste registro.

CONTRIBUINTE: **11.155.012-7** (em área maior).

ESC.AUTº:

Protocolo nº 198-526

Benjamin Galdino da Silva
Escritor Autorizado

O OFICIAL:

Bel. Célia C. G. De Arruda Senhorini **BGS**
Substituta do Oficial

R.1 - PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS (EM CONSTRUÇÃO)

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública nos termos do artigo 61, parágrafos 5º e 6º da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/66 e de conformidade com o artigo 26 do Decreto Lei nº 70, de 21/11/66, passado em São Paulo, SP, aos 31 de maio de 2013, e anexos I e II, a proprietária **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, já qualificada, **DEU** ao credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula (inclusive outras unidades), em garantia da dívida de **R\$ 30.000.000,00**,

"continua no verso"

CNM 111567.2.0074758-60

MATRÍCULA

Nº74.758

FICHA

Nº01

VERSO

adquirida pela abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, quantia essa a ser paga com juros à taxa nominal mensal de 0,7361% ao ano e efetiva anual de 9,2000%, com o prazo total do financiamento de 35 meses, com data de início de 31/05/2013 e data de apuração da dívida/vencimento em 10/04/2016, sendo o prazo para construção de 29 meses, com início da obra em 31/05/2013 e data de conclusão da obra para 10/10/2015, período de carência de 06 meses, data de início 11/10/2015, data de apuração da dívida/vencimento 10/04/2016, pagável na forma e condições minuciosamente descritas no título; o crédito será aplicado na conclusão do empreendimento denominado **"DAMEBE LUZES RESIDENCE"**. Comparecem no contrato: **INTERVENIENTE FIADORES: APARECIDA MARIA CRUZ**, empresária, e seu marido **WILSON CRUZ**, advogado, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das CIRG nºs 5.811.777-5-SSP/SP e 3.799.876-SSP/SP, inscritos nos CPF sob os nºs 145.234.968-11 e 117.044.388-53, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Roberto Hiroshi Matutani, nº 25, Lote nº 13-A, Real Park, nesta Cidade; **DANIELA CRISTINA CRUZ COLIN CUNHA**, brasileira, arquiteta, portadora da CIRG nº 17.002.110-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 171.090.748-70, casada com **Rafael Colin Cunha**, brasileiro, arquiteto, portador da CIRG nº 14.158.503-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 113.131.808-07, sob o regime de separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 4.144, no Livro 03-RA deste 1º Registro de Imóveis, residente e domiciliada na Rua Coronel Cardoso de Siqueira, nº 3.232, Lote nº 16, Quadra nº 14, Real Park, nesta Cidade; e **WILSON CRUZ JUNIOR**, Brasileiro, empresário, separado judicialmente, portador da CIRG 17.002.100-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 108.624.978-09, residente e domiciliado na Praça Francisca de Campos Melo Freire, nº 01, Apto nº 1.812, Vila Oliveira, nesta Cidade; **INTERVENIENTE CONSTRUTORA: DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, já qualificada. Foram apresentadas, a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001032013-21037852, emitida em 02/10/2013, válida até 31/03/2014, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob o código de controle nº BA8B.698B.5AE9.5E9C, emitida aos 07/05/2013, válida até 03/11/2013, microfilmadas e arquivadas sob protocolo sob nº 190.141. Mogi das Cruzes, 02 de julho de 2014.

ESC.AUTº.:

Protocolo nº 190.141 - Nihil

Benjamim Goldino da Silva
Escritor Autorizado

BGS

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0074758-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº74.758

FICHA

Nº02

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 07 de janeiro de 2016.

Av.2- TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA

Conforme Av.5 e R.6 na matrícula de origem nº 61.264, 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, 07 de janeiro de 2016.

ESC.AUTº:

P.213.246 (prenotado em 23/12/2015)

Benjamin Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

MLB

Av.3 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o **R.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular passado em São Paulo, SP, aos 04 de julho de 2016, pelo qual o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo recebido uma parcela da dívida originária de **R\$ 30.000.000,00**, deu plena e geral quitação da hipoteca referente à unidade autônoma objeto desta matrícula a **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA, APARECIDA MARIA CRUZ**, seu esposo **WILSON CRUZ, DANIELA CRISTINA CRUZ COLIN CUNHA**, casada com **Rafael Colin Cunha e WILSON CRUZ JUNIOR**, todos já qualificados. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R\$ 36.473.928,75**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas. Mogi das Cruzes, 06 de dezembro de 2016.

ESC.AUTº:

P.226.430 (Prenotado em 29/11/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BNM

R.4 - VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 18 de novembro de 2016, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 954, páginas 350/354, a proprietária: **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MITIKO OSATO**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da CIRG nº 4.314.667-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 448.037.538-49, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Francisco Rodrigues Filho nº 22, apto. 122, Bloco Acácias, Residencial Helbor Boulevard, Mogilar, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo

"continua no verso"

CNM 111567.2.0074758-60

MATRÍCULA
Nº74.758

FICHA
Nº02
VERSO

preço de R\$ 490.000,00 (V.V. R\$ 156.095,82). Consta do título: Certidão negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União datada de 01 de novembro de 2016, válida até 30 de abril de 2016, extraída via internet, código de controle da certidão: 7D99.C2E9.A314.BB9A. Mogi das Cruzes, 06 de dezembro de 2016.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
P.226.430 (Prenotado em 29/11/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BNM

Av.5 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL

Pela escritura lavrada aos 18 de novembro de 2016, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 954, páginas 350/354, e à vista da cópia da Certidão Negativa de Débitos de IPTU, extraída via internet em 09 de novembro de 2016, código de controle nº 2016.125.820, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob **CONTRIBUINTE nº 11.155.012.170-6**. Mogi das Cruzes, 06 de dezembro de 2016.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
P.226.430 (Prenotado em 29/11/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BNM

Av.6 - ÓBITO

Em 24 de janeiro de 2020 - (Prenotação nº 275.380 de 14/01/2020).

Pelo Formal de Partilha extraído aos 09 de dezembro de 2019, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, Processo nº 1014437-86.2018.8.26.0361, nos autos de Arrolamento Sumário - Inventário e Partilha, R. Sentença datada de 15/10/2019, transitada em julgado na mesma data, e à vista da cópia da certidão de óbito extraída da matrícula 115527 01 55 2017 4 00072 276 0080576-41, do Oficial de Registro Civil das Pessoas das Naturais e de Interdições e Tutelas deste Município e Comarca, verifica-se que a proprietária **MITIKO OSATO**, faleceu no dia 04 de outubro de 2017.

Selo Digital nº 1115673C3NH000084826GJ20H.

(continua na ficha 03)

CNM 111567.2.0074758-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

74.758

FICHA

03

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

24 de janeiro de 2020.

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

R.7 - PARTILHA JUDICIAL

Em 24 de janeiro de 2020 - (Prenotação nº 275.380 de 14/01/2020).

Pelo Formal de Partilha extraído aos 09 de dezembro de 2019, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, Processo nº 1014437-86.2018.8.26.0361, nos autos de Arrolamento Sumário - Inventário e Partilha, foi procedido o Inventário dos bens deixados pela proprietária **MITIKO OSATO**, falecido em 11 de janeiro de 1999, verifica-se conforme R. Sentença datada de 15/10/2019, transitada em julgado na mesma data, que o **IMÓVEL** desta matrícula, estimado em R\$ 271.537,38, e com valor venal de R\$ 283.918,12, foi **ATRIBUÍDO** a **YOSHIE IKEDA**, brasileira, comerciante, divorciada, portadora da CIRG nº 9.046.709-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 575.065.318-87, residente e domiciliada na Avenida Francisco Rodrigues Filho nº 22, bloco Tulipa, apto. 53, Vila Mogilar, nesta cidade.

Selo Digital nº 111567321CB000084827RQ205.

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

R.8 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Em 25 de setembro de 2020 - (Prenotação nº 280.351 de 17/09/2020)

Pela **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº C01231596-2**, emitida nesta cidade, aos 16 de setembro de 2020, onde comparecem como:
EMITENTE: MARCEL SHIGUETO IKEDA, inscrito no CNPJ/MF nº 17.607.181/0001-11, com sede à Rua Amadeu Peroni, nº 277, Bairro Vila Guilherme, Santa Isabel, SP; **AVALISTA: MARCEL SHIGUETO IKEDA**, brasileiro, administrador, portador da CIRG nº 32.621.765-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 218.137.908-41, residente e domiciliado à Rua Amadeu Peroni, nº 277, Bairro Gere Muniz, Santa Isabel, SP, com o

(continua no verso)

CNM 111567.2.0074758-60
CNM 111567.2.0074758-60

MATRÍCULA
74.758

FICHA
03

VERSO

assentimento de seu cônjuge **Neisa Kobayashi Ikeda**, brasileira, inscrita no CPF/MF nº 330.201.298-50, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77; a proprietária na qualidade de **AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDORA: YOSHIE IKEDA**, já qualificada, residente e domiciliada à Avenida Louraci Della Nina Tavares, nº 301, Bairro Mogilar, nesta Cidade, **alienou fiduciariamente, O IMÓVEL** desta matrícula, a **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PROGRESSO - SICREDI PROGRESSO PR/SP**, inscrita no CNPJ/MF nº 76.059.997/0001-17, estabelecida à Avenida Tiradentes, nº 986, 1º Andar, Centro, Toledo, PR; **VALOR DO CRÉDITO DEFERIDO: R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais), pagável na forma e condições do instrumento; **ENCARGOS:** Nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base da remuneração acumulada dos Certificados de Depósitos Interfinanceiro (CDI) no período, apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivados, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, acrescida dos juros à taxa efetiva de 6,167781% ao ano (0,500000% ao mês), capitalizados mensalmente, nas condições do instrumento; **DATA E PRAÇA DE PAGAMENTO:** 14 de agosto de 2026, nesta Cidade. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 600.000,00.

Selo Digital nº 111567321HO000124641NL20L.

ESC. AUTº.:

Benjamin Galvão da Silva

Av.09 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (garantia)**

Em 14 de maio de 2024. (Prenotação nº 320.239 de 09/05/2024).

Pelo instrumento particular de quitação, datado de 15 de abril de 2024, formalmente em ordem, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária, **Ato. 8** desta matrícula, nos termos do artigo nº 25, §2º, da Lei 9.514/97. Valor atualizado da dívida garantida, para efeitos fiscais **R\$614.733,79**.

continua na ficha 4

CNM 111567.2.0074758-60
CNM 111567.2.0074758-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

74.758

04

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

14 de Maio de 2024

Selo digital nº 1115673310000000555329248

Escrevente:

Bruno do Nascimento Machado

R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Em 14 de maio de 2024. (Prenotação nº 320.240 de 09/05/2024).

Pela **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº C41221311-3**, emitida nesta cidade, aos 23 de abril de 2024, onde comparecem como: **EMITENTE: MARCEL SHIGUETO IKEDA**, inscrito no CNPJ/MF nº 17.607.181/0001-11, já qualificado; **AVALISTAS: COMERCIAL IKEDA DE ALIMENTOS LTDA.,** CNPJ nº 35.818.543/0001-03, com sede na Rua Amadeu Peroni, 275, Vila Guilherme, Santa Isabel, SP, **MARCEL SHIGUETO IKEDA**, e sua cōnjuge **Neisa Kobayashi Ikeda**, já qualificados; a proprietária na qualidade de **AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDORA: YOSHIE IKEDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente, O IMÓVEL desta matrícula, a **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PROGRESSO - SICREDI PROGRESSO PR/SP**, inscrita no CNPJ/MF nº 76.059.997/0001-17, estabelecida à Rua Treze de Abril, nº 2590, Toledo, PR; **VALOR DO CRÉDITO DEFERIDO: R\$ 538.687,99**, que será paga por meio de 117 prestações mensais e consecutivas vencendo-se a primeira prestação em **10/07/2024**, e a última prestação em **10/03/2034**, nas demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R\$600.000,00.

Selo digital nº 111567321000000055533024R

Escrevente:

Bruno do Nascimento Machado

Av.11 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 29 de maio de 2026. (Prenotação nº 332.294 de 20/05/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01381649C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Mogi das Cruzes, SP, em 06 de abril 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 em favor da

continua no verso

CNM 111567.2.0074758-60
CNM 111567.2.0074758-60

MATRÍCULA

74.758

FICHA

04

VERSO

credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PROGRESSO - SICREDI PROGRESSO PR/SP**, já qualificada, nos termos do §.7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento feita aos devedores fiduciários mencionados no **R.10** desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 1816/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$600.000,00.**

Selo digital nº 1115673310000000071738426C

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 332294

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 74758 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, sexta-feira, 29 de maio 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: 1115673C30000000071759126T

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"