



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0091004-16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

91.004

01

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

10 de dezembro de 2021.

F.C.6.576/M.81.099/AP.301/BLOCO 05

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 301**, no **3º PAVIMENTO**, do **BLOCO Nº 05**, do empreendimento denominado "**MORADA CARIOCA**", situado na **ESTRADA IMPERIAL, Nº 330**, no Bairro do Botujuru, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a privativa total de 40,8200m² e a área comum total de 58,0940m² (sendo 8,6986m² de área coberta, 37,3954m² de área 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 98,9140m², correspondendo a fração ideal de 0,002459516 no solo e nas outras partes do condomínio. **Vinculado à vaga de garagem nº 52, 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.3/M.81.099 de 07/04/2020, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

CONTRIBUINTE: 41.002.042-9 (em área maior).

Selo Digital nº 111567311MM000216027QC21T.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor
Protocolo nº 293.588 26/11/2021

O OFICIAL

Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda
Substituto de Oficial

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

Em 10 de dezembro de 2021 - (Prenotação nº 293.588 de 26/11/2021).

Consta do R.9 da Matrícula nº 81.099, feito em 23/09/2020, que através do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964 e artigo 38 da Lei 9.514/1997, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, passado em São Paulo, SP, aos 22 de julho de 2020, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **DEU** à credora
(continua no verso)

CNM 111567.2.0091004-16

MATRÍCULA

91.004

FICHA

01

VERSO

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 240 (duzentos e quarenta) apartamentos que integram o **Módulo I**, composto por 12 blocos (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 19 e 20) do empreendimento denominado **Morada Carioca**, cujas características são as constantes da incorporação objeto do R.3 desta matrícula, assim descritos: **BLOCO 01** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 02** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 03** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 04** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 05** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 06** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 07** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 08** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 09** - Apartamentos 101 a 104; 201 a 204; 301 a 304; 401 a 404; 501 a 504; **BLOCO 10** - 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 dívida de **R\$26.346.000,00**, referente à abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma e condições do instrumento. O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado da data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Prazo de Amortização - Expirando o prazo 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 até 36 (trinta e seis) meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Sobre o saldo devedor incidirá o encargo correspondente 100% da taxa média diária do CDI (Certificado de Depósito Interbancários), acrescido de sobrepreço de 2,0801% ao ano (efetiva), de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no instrumento, e em conformidade com o Sistema de

(continua na ficha 02)

CNM 111567.2.0091004-16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

MATRÍCULA

FICHA

91.004

02

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

10 de dezembro de 2021

F.C.6.576/M.81.099/AP.301/BLOCO 05

Amortização Constante - **SAC**, nas condições do instrumento.
CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Valor da Garantia Hipotecaria R\$43.910.000,00.

Selo Digital nº 111567331HX000216028QI21A.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor

Av.2 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 10 de dezembro de 2021 - (Prenotação nº 293.588 de 26/11/2021).

Fica cancelada a **Av.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Carta de Crédito Individual - FGTS e do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da MP 996/2020, com Utilização dos Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, lavrado nesta Cidade, aos 16 de novembro de 2.021, pelo qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo recebido parte do débito originário de **R\$26.346.000,00**, 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\$27.758.244,83**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331XF000216029BF21F.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor

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

Em 10 de dezembro de 2021 - (Prenotação nº 293.588 de 26/11/2021)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Carta de Crédito Individual - FGTS e do Programa Casa

(continua no verso)

CNM 111567.2.0091004-16

MATRÍCULA

91.004

FICHA

02

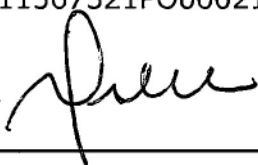
VERSO

Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da MP 996/2020, com Utilização dos Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, lavrado nesta Cidade, aos 16 de novembro de 2.021, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, representada por sua procuradora Juliana Gianello Bermejo, inscrita no CPF/MF nº 406.964.028-23, conforme procuração descrita do instrumento, **VENDEU** a **ISIS YUMI SAITO**, brasileira, farmacêutico, portadora da CIRG nº 350121187-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 332.006.548-30, solteira, residente e domiciliada em R Anita Costa Leite, 79, Mogi Moderno, nesta cidade, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$190.700,00**, pagável da seguinte forma: recursos próprios R\$30.214,70, recursos de FGTS R\$16.779,25, desconto concedido pelo FGTS/União R\$2.535,00 e financiamento concedido pela credora CEF R\$141.171,05. Valor correspondente a fração ideal do terreno R\$7.083,12 (valor esse já compreendido no valor total da unidade habitacional futura). **INCORPORADORA / CONSTRUTORA / FIADORA E AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Foi apresentada a guia de ITBI nº9304/2021, recolhida no valor de R\$1.696,43. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração apresentada.

Selo Digital nº 111567321PO000216030EO21J.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor



R.4 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 10 de dezembro de 2021 - (Prenotação nº 293.588 de 26/11/2021)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Carta de Crédito Individual - FGTS e do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da MP 996/2020, com Utilização dos Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997,

(continua na ficha 03)

CNM 111567.2.0091004-16 16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

10 de dezembro de 2021.

MATRÍCULA

91.004

FICHA

03

F.C.6.576/M.81.099/AP.301/BLOCO 05

lavrado nesta Cidade, aos 16 de novembro de 2.021, **ISIS YUMI SAITO** já qualificada, **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\$141.171,05**, 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\$190.000,00.

Selo Digital nº 111567321CG000216031BQ21F.

ESC. AUTº.:

Nílce Léa Montemor

Av.05 - **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**

Em 18 de agosto de 2023. (Prenotação nº 311.126 de 21/07/2023).

Conforme **Av.48 e R.49** na matrícula de origem nº 81099, 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.

Selo digital nº 111567331000000049784723T

Escrevente:

MLB

Rafael da Silva Pires
Escrevente Autorizado

Av.06 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 22 de outubro de 2025. (Prenotação nº 334.451 de 28/07/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01426387C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Florianópolis, SC, em 06 de outubro de 2.025, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do

continua no verso

CNM 111567.2.0091004-16
CNM 111567.2.0091004-16

MATRÍCULA

91.004

FICHA

03

VERSO

procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA** a **PROPRIEDADE** do **IMÓVEL** desta matrícula, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, feita a devedora fiduciante mencionada 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 guia de ITBI nº 7130/2025, no valor de R\$ 200.377,70, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$190.000,00.**

Selo digital nº 111567331000000067031425H

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 334451

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 91004 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, quarta-feira, 22 de outubro de 2025.

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: 1115673C30000000670799257

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"