



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

41.966

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 1995

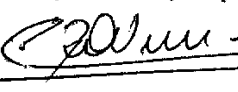
LOCALIZAÇÃO: AVENIDA FLORÊNCIO DE PAIVA esquina com a RUA ANA MARIA BARBOSA GARCIA - Parte dos lotes nºs.30 e 31 da quadra "H" - Vila Paulista, perímetro urbano do distrito de Brás Cubas, neste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM TERRENO composto da parte dos lotes nºs.30 e 31 da quadra "H" da Vila Paulista, perímetro urbano do distrito de Brás Cubas, neste Município e Comarca, medindo 14,00 metros de frente para a Avenida Florêncio de Paiva, por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados e --- 14,00 metros nos fundos, encerrando a área total de 350,00 metros quadrados, dividindo do lado esquerdo com a Rua Ana Maria Barbosa Garcia, com a qual faz esquina; do lado direito e nos fundos com remanescente dos vizinhos.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO MARIA FERNANDES DA COSTA e sua mulher MIRIAM APARECIDA DA SILVA FERNANDES DA COSTA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº.027.613.598-95; ele advogado, portador da CIRC. nº.13.319.074-SSP/SP., ela do lar, portadora da CIRC. nº.19.905.636-SSP/SP., domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Antônio Cândido Alvarença, nº.540, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 41.965 (11.08.95) deste Registro.

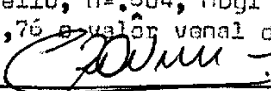
CADASTRO MUNICIPAL: S.23 - Q.034 - U.028/029

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

OFICIAL SUBSTª

MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

R.01- Em 11 de agosto de 1.995

Por escritura de 13 de julho de 1.995, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca (Livro nº.61-fls.24v/25v), os proprietários supra qualificados, venderam o imóvel à PAULO SUSUMU NAGAI, brasileiro, técnico mecânico, portador da CIRC. nº.6.551.771-SSP/SP., inscrito no CPF. sob número 672.685.448-04, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELIZA SATIE NAGAI, brasileira, do lar, portadora da CIRC. nº.7.952.317-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº.087.597.288-84, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº.7.590 -- Livro nº.03 deste Registro, domiciliado e residente nesta cidade, na Rua Ismael da Silva Mello, nº.604, Mogi Moderno; pelo valor de R\$.4.000,00 -- sendo de R\$.2.526,76 o valor venal devidamente atualizado/UFESP. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

-CONTINUA NO VERSO-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41.966

FICHA
01

VERSO

Av.02/ CONSTRUÇÃO

Por requerimento formulado nesta cidade, aos 02 de Abril de 2.001, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que no imóvel, dela objeto, foi construído um prédio com frente para a AVENIDA FLORÊNCIO DE PAIVA, o qual recebeu o Nº.836, com a área de 43,45 metros quadrados, conforme se comprova pela Certidão de Vistoria OCUPE-SE Nº.035-2001 e CND/INSS sob nº.005672001-21025020, arquivada nesta Serventia na pasta nº.15, Fls.189. Valor da Construção: R\$.30.148,65. Mogi das Cruzes, 27 de Abril de 2.001.- **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**
(Assinatura)
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

Av.03/ CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento mencionado na Av.02, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que no imóvel, dela objeto, foi construído um prédio com frente para a AVENIDA FLORÊNCIO DE PAIVA, o qual recebeu o Nº.840, com a área de 47,27 metros quadrados, (Ocupe-se e CND do INSS mencionados na Av.02). Valor da Construção: R\$.32.799,23. Mogi das Cruzes, 27 de Abril de 2.001. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**
(Assinatura)
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

Av.04/ CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento mencionado na Av.02, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que no imóvel, dela objeto, foi construído um prédio com frente para a AVENIDA FLORÊNCIO DE PAIVA, o qual recebeu o Nº.844, com a área de 64,46 metros quadrados, (Ocupe-se e CND do INSS mencionados na Av.02). Valor da Construção: R\$.44.726,86. Mogi das Cruzes, 27 de Abril de 2.001. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**
(Assinatura)
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

Av.05/ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nºs S.23-Q.034-UN.052-SUB.UN.001-DG.0, S.23-Q.034-UN.052-SUB.UN.002-DG.9 e S.23-Q.034-UN.052-SUB.UN.003-DG.8, conforme se comprovam pelas certidões de valor venal, expedidas em 18/09/2012. (Protocolo nº 199.016 em 27/08/2012). Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**
(Assinatura)
(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

41.966

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012

R.06/VENDA E COMPRA

Por escritura de 14/08/2012, lavrada no 27º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, (Livro nº 2.000 - páginas 285/292), os proprietários, **PAULO SUSUMO NAGAI** e sua mulher **ELIZA SATIE NAGAI**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **ANA PAULA DA CUNHA**, brasileira, empresária, portadora da CIRC nº 26.591.009-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 193.447.578-52, e seu marido **NEURISVAN PIRES DA CUNHA**, brasileiro, empresário, portador da CIRC nº 21.683.673-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 132.212.978-90, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, a 23/01/1997, conforme certidão extraída do assento sob o nº 48.363, Livro B-162, às folhas 195, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Miguel Paulista-SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Wasth Rodrigues nº 257, Jardim Universo, pelo valor de R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$59.198,00 (cinquenta e nove mil cento e noventa e oito reais), já pagos anteriormente aos vendedores; R\$20.000,00 (vinte mil reais), através do cheque nº UA-000415, sacado contra o Banco 341, Agência 7642 da praça de Mogi das Cruzes-SP; e, o saldo do preço de R\$200.802,00 (duzentos mil oitocentos e dois reais), através do cheque nº 069.749, sacado contra o Banco 237, Agência 2374 de São Paulo, Capital, valor esse oriundo do crédito que os compradores dispõem, por conta do plano de consórcio mencionado no registro seguinte. **Consta do título que:** a) foram apresentadas as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, sob nºs 6057129/2012, 6057171/2012, 6057551/2012 e 6057621/2012, todas expedidas em 23/07/2012, com validade até 18/01/2013. Foram apresentadas as Certidões Negativas de Débitos Imobiliários, sob nºs 13.377/2012, 13.378/2012 e 13.379/2012, expedidas em 11/06/2012, pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes-SP. (Protocolo nº 199.016 em 27/08/2012). Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** (MAURIMAR, BOSCO CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

R.07/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme escritura mencionada no R.06, os proprietários, **ANA PAULA DA CUNHA** e seu marido **NEURISVAN PIRES DA CUNHA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula a **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, com

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
41.966

FICHA
02

VERSO

sede em São Paulo, Capital, na Rua Tagipuru nº 906, 1º andar, Barra Funda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.041.735/0001-90, com seu contrato social e alterações contratuais consolidadas através do instrumento particular datado de 05/09/2011, devidamente registrado sob nº 431.633/11-3, em sessão de 27/10/2011, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, para garantia da dívida feita pelos devedores, atinentes a todas as obrigações confessadas e assumidas perante a credora, na qualidade de administradora do grupo de consórcio, Contrato nº 786.214; Cota: 047; Grupo: I-126; Valor da cota: R\$300.000,00; Prazo de resgate (meses): 172; Amortização mensal (%): 0,3475; Data da contemplação: 20/04/2012; Forma de contemplação: lance; Valor do crédito: R\$213.389,67; Parcelas quitadas: 04; Parcelas devidas: 168; Percentual devedor: 58,3738%; Saldo devedor: R\$202.328,33; Próximo vencimento: 15/08/2012. **CONDIÇÕES:** a) nos termos do artigo 26 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência em 30 (trinta) dias, contados da data do primeiro encargo mensal vencido e não pago; b) se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 dias para desocupação; caso haja aquiescência por escrito da credora, a denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 dias a contar da consolidação da propriedade em favor da credora, conforme estabelece a Lei 10.931/04, que instituiu o parágrafo 7º ao artigo 27º, da Lei 9.514/97; c) a cessão do crédito objeto da alienação fiduciária, implicará na transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia; os fiduciários, com a anuência expressa da credora, poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel objeto da garantia fiduciária, assumindo o novo adquirente as respectivas obrigações; e, ainda, os fiduciários poderão com a anuência da credora, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida confessada no título, dispensados os procedimentos do artigo 27, da Lei nº 9.514/97; e, d) para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais); as demais condições de contratação, encargos e penalidades são as constantes do título. (Protocolo nº 199.016 em 27/08/2012). Mogi das Cruzes, 24 de Setembro de 2012. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:**
(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

Av. 08/RESTRIÇÕES

Conforme escritura mencionada no R.06, procedo a presente averbação para constar as restrições no imóvel, estatuídas pelo S

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

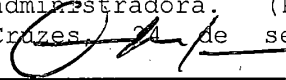
MATRÍCULA

41.966

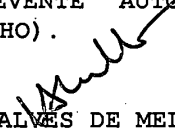
FICHA

03

Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012

5º, incisos I, II, III e IV do artigo 5º, da Lei nº 11.795/08, o qual prevê que o bem alienado fiduciariamente à credora fiduciária: (I) Não integra o ativo da administradora; (II) Não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; (III) Não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e, (IV) Não pode ser dado em garantia de débito da administradora. (Protocolo nº 199.016 em 27/08/2012). Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO 

Av.09/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 12/07/2024, 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 os devedores, **ANA PAULA DA CUNHA** e **NEURISVAN PIRES DA CUNHA**, foram constituídos 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, **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, já qualificada. Base de cálculo: R\$300.000,00. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R\$221.916,39. (Protocolo nº 313.438 em 24/05/2024). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.10/ LEILÕES NEGATIVOS (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - R.07)

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 30/12/2024, instruído com os autos negativos de primeiro e segundo leilão datados de 03/12/2024 e 10/12/2024, subscritos pelo leiloeiro Oficial, Antônio Carlos Villa Nova de Freitas, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 749, as publicações editalícias datadas de 15/11/2024, 19/11/2024 e 20/11/2024, e termo de quitação da dívida datado de 30/12/2024, procedo a presente averbação para constar que a credora e atual proprietária, **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, já qualificada, em virtude da consolidação objeto da Av.09, supra, cumpriu com as obrigações legais

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

41.966

FICHA

03

- VERSO -

CNM 112557.2.0041966-68

estatuídas no artigo 27, da Lei nº 9.514/97, mediante a realização de dois leilões, o primeiro no dia 03/12/2024, e o segundo no dia 10/12/2024, os quais não obtiveram licitantes, restando quitado o valor da dívida em favor dos devedores constantes do R.07, e, por sua vez, ela credora, exonerada das demais obrigações estatuídas pela Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 321.734 em 10/01/2025). Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 2025. O

SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZABD-PGUCA-4D38L-FFBCC>

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP							
CERTIFICADO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 41.966 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICADO AINDA, não haver títulos prenotados com referência a alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, até o encerramento do expediente do dia útil anterior à data de expedição desta, e que digam respeito ao imóvel matriculado. CERTIFICADO FINALMENTE que o imóvel a que se refere esta certidão pertence à circunscrição deste Registro de Imóveis desde sua instalação a 10/05/1974, do que dou fé. Mogi das Cruzes/SP, 03 de junho de 2026.							
ASSINADO DIGITALMENTE							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 1,38	R\$ 76,98
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1125573C3000000027522226Z Protocolo: 379941							
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)							