Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
112557.2.0097721-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA	FICHA
97.721	01

Mogi das Cruzes, 04 **de** dezembro **de** 2018

IMÓVEL: **UNIDADE AUTÔNOMA** designada **APARTAMENTO Nº 68 (Tipo "B") (EM CONSTRUÇÃO)**, que se localiza no 5º pavimento da Torre "02", do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVARINHO"**, situado na Rua Francisco Gouveia Reis Junior, Vila São João, perímetro urbano deste Município e Comarca, contendo as seguintes características: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, hall, dois dormitórios, banheiro e terraço; área privativa de 48,16m², área de uso comum de 81,08m², área real total de 129,24m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00651; confronta pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com o elevador e em projeção com a área comum, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "7", e pelos fundos em projeção com a área comum. Cabe a esta unidade autônoma (em construção) o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta de uso indeterminado.

PROPRIETÁRIA: **ALVARINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Barueri - SP, na Avenida Andrômeda, nº 885, sala 201P, 2º andar, Alphaville Empresarial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.680.163/0001-96 e NIRE/JUCESP 3523123843-5.

REGISTRO ANTERIOR: R.04, em 04/12/2018, referente à incorporação imobiliária; e, Av.05, em 04/12/2018, referente à abertura desta ficha complementar, ambos da matrícula nº 88.108, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 28.069.048.-1 (área maior).

A presente ficha foi aberta em razão do expediente protocolado sob nº 259.527 em 29/11/2018.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:
VALTER ALVES DE MELLO

AV.01/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (TRANSPORTE)
Conforme R.04, em 04/12/2018, consignada na matrícula de origem nº 88.108, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, tendo em vista que, conforme declaração da incorporadora, o empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVARINHO"** é de interesse social e enquadra-se no âmbito do **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV**, nos termos da Lei nº 11.977/09. (Protocolo nº 259.527 em

Continua no verso.

Matrícula nº 88.108-DP - Ap.68 - Torre 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital.org.br Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/04/2026 15:38:49

MATRÍCULA 97.721 | FICHA 01 VERSO

29/11/2018). Mogi das Cruzes, 04 de dezembro de 2018. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

AV.02/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)
Conforme Av.06, em 04/12/2018, consignada na matrícula de origem nº 88.108, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, alterada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, tendo em vista o **REGIME DE AFETAÇÃO** a que se subordina o terreno e as acessões objetos da incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVARINHO"**, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da incorporadora. (Protocolo nº 259.527 em 29/11/2018). Mogi das Cruzes, 04 de dezembro de 2018. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.03/ HIPOTECA (TRANSPORTE)
Conforme R.08, feito em 10/01/2020, na matrícula de origem nº 88.108, verifica-se que por instrumento particular datado de 11/12/2019 (contrato nº 8.7877.0743864-4), com força de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424, de 16/06/2011, a proprietária, **ALVARINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU** o imóvel sobre o qual se assenta o empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVARINHO"**, de cuja futura unidade autônoma representada por esta ficha complementar é proveniente, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida global no valor de **R$9.592.641,56** (nove milhões quinhentos e noventa e dois mil seiscentos e quarenta e um reais e cinquenta e seis centavos), sendo o imóvel sobre o qual se estabelecerá o empreendimento avaliado, para os fins do artigo 1.484, do Código Civil Brasileiro, em R$31.154.000,00 (trinta e um milhões cento e cinquenta e quatro mil reais). A forma de amortização e liquidação da dívida é melhor discriminada no R.08/M-88.108, e as demais

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/04/2026 15:38:49

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

cláusulas e condições de contratação do financiamento estão minudenciadas no título causal. (Protocolo nº 268.421 em 08/01/2020). Mogi das Cruzes, 10 de janeiro de 2020. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.04/ CANCELAMENTO
Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.03, supra, relativamente ao imóvel objeto desta ficha complementar, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular adiante mencionado. (Protocolo nº 268.729 em 21/01/2020). Mogi das Cruzes, 31 de janeiro de 2020. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.05/ VENDA E COMPRA
Por instrumento particular de 23/12/2019 (contrato nº 8.7877.0748325-9), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com recursos do FGTS, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424, de 16/06/2011, a proprietária, **ALVARINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **vendeu** a **ADELAN GOMES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, bancário e economiário, portador da CIRG nº 48.148.247-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 410.164.148-03, residente e domiciliado em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Alzira Mota Ferreira nº 190, Casa 02, Jardim Juliana, **a futura unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno** a que se refere a presente, pelo valor de **R$202.000,00**, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de **R$18.888,39**. (Protocolo nº 268.729 em 21/01/2020). Mogi das Cruzes, 31 de janeiro de 2020. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.06/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05, supra, o proprietário, **ADELAN GOMES DA SILVA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a futura unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar à **CAIXA**

Continua no verso.

Matrícula nº 88.108-DP - Ap.68 - Torre 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Tecnologia de Registro de Imóveis do Brasil

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/04/2026 15:38:49

MATRÍCULA 97.721 | FICHA 02 VERSO

ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R$108.049,59**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 360 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "PRICE", com juros à taxa anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, com encargo mensal total inicial: R$639,04, vencendo-se a primeira prestação no dia 24/01/2020, tudo na forma e demais condições constantes do título. **CONDIÇÕES: I)** Que nos termos do parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias para purgar a mora, contados da data do vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; foi fixado para o imóvel o valor avaliação para fins de leilão em caso de execução da garantia fiduciária o montante de **R$202.000,00**; e, **II)** Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVARINHO"**, cujo valor total para a obra será de **R$202.000,00**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: **R$90.887,56**; Recursos da conta vinculada do FGTS: **R$378,85**; Desconto concedido pelo FGTS: **R$2.684,00**; e, Financiamento concedido pela CAIXA: **R$108.049,59**; com prazo para construção fixado para **23/12/2022**, podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 06 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, 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, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei 9.514/97. Comparece no título como Incorporadora e Fiadora: **ALVARINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, já qualificada; e, como Construtora e Fiadora: **PREDIAL SUZANENSE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, na Avenida Frederico Straube, nº 395, sala 01, Vila Oliveira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.411.510/0001-27 e NIRE/JUCESP 35.201.033.061. (Protocolo nº 268.729 em 21/01/2020). Mogi das Cruzes, 31 de janeiro de 2020. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).**

Continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Tecnologia para Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/04/2026 15:38:49

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
112557.2.0097721-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA	FICHA
97.721	03

Mogi das Cruzes, 11 de novembro de 2021

Av.07/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)
À vista do requerimento adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVARINHO"**, situado na Rua Francisco Gouveia Reis Junior, nº 451, Vila São João, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.09 e no R.10, respectivamente, na matrícula de origem nº 88.108, a futura unidade a que se refere esta ficha concretizou-se em efetiva unidade autônoma, e, consequentemente, a presente ficha passa a se constituir, doravante, na matrícula nº **97.721**. (Protocolo nº 285.036 em 25/10/2021). Mogi das Cruzes, 11 de novembro de 2021. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.08/ ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE
Por requerimento firmado nesta cidade, em 25/10/2021, e em cumprimento ao contrato de compra e venda objeto do R.05, foi atribuído ao proprietário, **ADELAN GOMES DA SILVA**, já qualificado, a unidade autônoma objeto desta matrícula, passando a pertencer-lhe com exclusividade. Base de Cálculo (valor da compra e venda da parte construída): **R$183.111,61**. (Protocolo nº 285.036 em 25/10/2021). Mogi das Cruzes, 11 de novembro de 2021. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/04/2026 15:38:49

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
112557.2.0097721-31

MATRÍCULA | FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/04/2026 15:38:49