



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

74.049

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2011

LOCALIZAÇÃO: Rua Tenente Agenor Bertini nº 32, esquina com a Rua Silvio Rodrigues Morato - parte do lote nº 49, designado atualmente como Lote "49-A" - quadra nº 03 - loteamento denominado Vila Rei, nesta cidade..

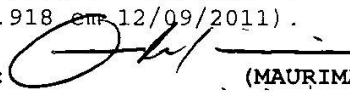
IMÓVEL: PRÉDIO sob nº 32, com 93,10 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno composto de parte do lote nº 49, designado atualmente como Lote "49-A", da quadra nº 03, do loteamento denominado Vila Rei, perímetro urbano desta cidade, assim descrito: mede 5,62 metros em curva na confluência da Rua Silvio Rodrigues Morato com a Rua Tenente Agenor Bertini; mede 9,30 metros de frente para a Rua Tenente Agenor Bertini, por 18,45 metros da frente aos fundos no lado direito, de quem da Rua Tenente Agenor Bertini o olha, confronta com o Lote "49-B" (matrícula nº 74.050, desta Serventia), no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 22,00 metros da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 48, encerrando a área de 145,43 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: PAULO ROGÉRIO DE PASQUALI, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, portador da CIRC nº 13.319.143-6-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 056.410.528-76, residente e domiciliado na Rua Sérgio Plaza, 1.470, Vila Oliveira, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 na matrícula nº 71.372 (28/06/2010) desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.27 Q.087 U.050 SB.000 DG.9

A presente matrícula é aberta em atendimento a requerimento datado de 09/09/2011. (Álvara nº 68.233 de 13/04/2011). (Protocolo nº 186.918 em 12/09/2011).

O ESCR. AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DELEGADO:
PLINIO SCHENK JUNIOR

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKJYV-DCC96-SRBD2-7FCWH>

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

74.049

FICHA

01

VERSO

R.01/VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 12/09/2012, 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 Sistema Financeiro da Habitação - SFH (com recursos do SBPE), o proprietário, **PAULO ROGÉRIO DE PASQUALI**, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **EUGENIO ANTONIO TEROLESE**, gerente, portador da CIRG nº 9.492.681-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 007.738.748-10, e sua mulher **SUELI CORREA TEROLESE**, do lar, portadora da CIRG nº 15.956.625-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 070.217.148-40, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Francisco Affonso de Melo nº 361, Bloco C, Ap. 71, Parque Santana, pelo valor de **R\$240.000,00**, pagos da seguinte forma: R\$41.000,00 referentes a recursos próprios; e, R\$199.000,00 referentes ao financiamento concedido pela CAIXA, constante do registro seguinte. Consta do título que: cláusula 29ª: "O(s) devedor(es)/fiduciante(s) poderá(ão) transmitir os direitos e obrigações de que sejam titulares sobre o imóvel aqui objetivado a terceiro, desde que haja prévia e expressa anuência da CAIXA ou de seus sucessores, e que o novo adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste instrumento"; cláusula 36ª: "O(s) comprador(es) e vendedor(es), em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados". (Protocolo nº 199.488 em 13/09/2012). Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 2012. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Andressa Guedes* (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

R.02/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.01, os proprietários, **EUGENIO ANTONIO TEROLESE** e sua mulher **SUELI CORREA TEROLESE**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$199.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 339 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "SAC", com juros à taxa anual nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, com encargo mensal total inicial de R\$2.205,89, vencendo-se a

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKJYV-DCC96-SRBD2-7FCWH>

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

74.049

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 2012

primeira prestação no dia 12/10/2012, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título: cláusula 14ª: Para efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$240.000,00**; cláusula 18ª: Que nos termos do § 2º, artigo 26 da Lei nº 9.514/97, 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. Consta ainda que: cláusula 8ª: "O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais"; cláusula 16ª - caput: "É vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo no imóvel objeto da garantia, sem prévio e expresse consentimento da CAIXA"; cláusula 19ª - parágrafo 4º: "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 a contar da data da consolidação da propriedade na CAIXA ou seus sucessores"; cláusula 19ª - parágrafo 5º: Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante a CAIXA e seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito da CAIXA. (Protocolo nº 199.488 em 13/09/2012). Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 2012. A **ESCREVENTE AUTORIZADA: Andressa Guedes S. (ANDRESSA GUEDES DA SILVA)**.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.03/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

À vista do instrumento particular mencionado no R.01, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, na qualidade de credora de **EUGENIO ANTONIO TEROLESE** e sua mulher **SUELI CORREA TEROLESE**, já qualificados, **EMITIU**, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0108494-1, série 0912, no valor de **R\$199.000,00**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.02 desta matrícula, com prazo inicial de 339 meses, comparecendo como instituição custodiante a **CAIXA ECONÔMICA**

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKJYV-DCC96-SRBD2-7FCWH>

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/LKJYV-DCC96-SRBD2-7FCWH>

MATRÍCULA

74.049

FICHA

02

VERSO

FEDERAL, já qualificada. (Protocolo nº 199.488 em 13/09/2012).
Mogi das Cruzes, 29 de setembro de 2012. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:**
Andressa Guedes (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

Av.04/ CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Procedo à presente averbação, nos termos do art. 440-AQ, do Provimento CNJ nº 149/2023, para ficar, constando que o imóvel objeto desta matrícula é identificado pelo código de endereçamento postal - CEP: **08717-875**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos correios. (Protocolo nº 332.412 em 14/11/2025). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** (VALTER ALVES DE MELLO).
Selo Digital: 1125573E10000000287737268

Av.05/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a cédula crédito imobiliário - CCI averbada sob nº 03, nesta matrícula, por autorização expressa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no requerimento adiante mencionado. (Protocolo nº 332.412 em 14/11/2025). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** (VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital: 1125573E10000000287738266

Av.06/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 06/07/2026, 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, **EUGENIO ANTONIO TEROLESE** e **SUELI CORREA TEROLESE**, foram constituídos em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo à 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**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o presente exercício: R\$247.089,04. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$271.331,16. (Protocolo nº 332.412 em 14/11/2025). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** (VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital: 112557331000000028773926Q

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

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

'CERTIFICO E DOU FÉ, 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/SP, 29 de julho de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE



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

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: 1125573C3000000028774026N

Protocolo: 332412

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKJYV-DCC96-SRBD2-7FCWH>