



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

89.226

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2013

Matrícula nº 44.985-AU - Ap.403 - Torre C

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 403 (EM CONSTRUÇÃO), localizada no 3º Pavimento, da Torre Douro, do empreendimento "RESIDENCIAL IBÉRICO", situado na Rua Professora Lucinda Bastos, nº 2.949, Vila Jundiapéba, perímetro urbano deste Município e Comarca, com as seguintes características: será composta por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios, área privativa de 48,59m², área comum de 49,56375m² (incluindo área de garagem), área total de 98,15375m², com fração ideal de 0,01250, correspondente à 56,25m² de terreno; confrontará pela frente com área comum e hall, lado esquerdo com apartamento de final "4", pelo lado direito e fundos com área comum do condomínio; caberá a esta unidade autônoma (em construção) o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

PROPRIETÁRIA: DOMENECH MAIA INCORPORADORA SPE LTDA., com sede em São Paulo, na Rua da Meação, nº 224, Vila Regente Feijó, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.287.420/0001-05 e NIRE 35225890258.

REGISTRO ANTERIOR: R.22 referente à aquisição e R.24 referente à Incorporação Imobiliária, ambos da matrícula nº 44.985, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 18.021.003-7 (área maior).

A presente ficha foi aberta em razão do expediente protocolado sob o nº 208.927, de 10/09/2013.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ AFETAÇÃO (Transporte)

Conforme Av.26 da matrícula nº 44.985, O imóvel está submetido ao regime de afetação, ficando, destarte, apartado do patrimônio da incorporadora. (Protocolo nº 222.465 em 27/02/2015). Mogi das Cruzes, 11 de março de 2015. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

À vista do requerimento datado de 12/09/2016, procedo a presente averbação, de ofício, para constar que, em virtude da conclusão

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HTCNL-UD37T-W7K52-GZDP5>

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/HTCNL-UD37T-W7K52-GZDP5>

MATRÍCULA

89.226

FICHA

01

VERSO

parcial da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL IBÉRICO**", situado na **Rua Professora Lucinda Bastos nº 2.949**, e respectiva instituição parcial de condomínio, atos esses praticados na **Av.34** e no **R.35**, da matrícula de origem nº 44.985, estando o empreendimento enquadrado no âmbito do **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV**, nos termos da Lei nº 11.977/09, conforme declaração da incorporadora, 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 **89.226**. (Protocolo nº 239.346 em 15/09/2016). Mogi das Cruzes, 30 de setembro de 2016. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

Av.03/ ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **18.021.003.047-8**, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 26/04/2022, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2022.507.496. (Protocolo nº 289.959 em 14/04/2022). Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (**VALTER ALVES DE MELLO**).

R.04/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 12/04/2022 (contrato nº 8.4444.2655852-0), 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 Carta de Crédito - FGTS e do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118, de 13/01/2021, com recursos do FGTS, a proprietária, **DOMENECH MAIA INCORPORADORA SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua da Meação, nº 224, apartamento 142, Vila Regente Feijó, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.287.420/0001-05 e NIRE/JUCESP 35225890258, representada por sua procuradora, **DINAH ROSA DOMENECH BUGNO**, brasileira, casada, administradora, portadora da CIRG nº 12.916.412-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 103.227.698-33, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 102, Tatuapé, nos termos da procuração lavrada em 15/02/2022, no 3º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Guarulhos-SP (livro

Continua na ficha 02

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 CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

89.226

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2022

nº 1.429 - páginas 289/292), vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **SONIA ROBERTA SANTOS DA COSTA**, brasileira, supervisora, inspetora e agente de compras e vendas, portadora da CIRG nº 36.546.382-6-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 453.666.868-30, e seu marido **RODRIGO FELIPE DOS SANTOS**, brasileiro, auxiliar geral, portador da CIRG nº 42.660.041-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 419.896.318-51, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, na Rua Antônio Gandini, nº 798, apartamento 52 C, Itaquera, pelo valor de **R\$180.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$31.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$9.000,00; e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$140.000,00, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 289.959 em 14/04/2022). Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** VALTER ALVES DE MELLO.

R.05/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04, supra, os proprietários, **SONIA ROBERTA SANTOS DA COSTA** e seu marido **RODRIGO FELIPE DOS SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$140.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 360 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "PRICE", com juros à taxa balcão anual nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, com encargo mensal total inicial: taxa de juros balcão (total): R\$999,19, vencendo-se a primeira prestação no dia 15/05/2022, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título, que nos termos do parágrafo 2º, artigo 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$175.000,00**; e, nos termos da cláusula 26, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HTCNL-UD37T-W7K52-GZDP5>

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/HTCNL-UD37T-W7K52-GZDP5>

MATRÍCULA

89.226

FICHA

02

VERSO

desempenho das obrigações contratuais, inclusive para receber citações, notificações e intimações. (Protocolo nº 289.959 em 14/04/2022). Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ 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: **08752-045**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos Correios. (Protocolo nº 334.459 em 21/01/2026). Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).
Selo Digital: 1125573E1000000028364226N

Av.07/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 29/06/2026, 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, **SONIA ROBERTA SANTOS DA COSTA** e **RODRIGO FELIPE DOS SANTOS**, 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 - CEF**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o presente exercício: R\$114.618,07. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$186.963,84. (Protocolo nº 334.459 em 21/01/2026). Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO). **Selo Digital:** 1125573310000000283643267

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/HTCNL-UD37T-W7K52-GZDP5>

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, 15 de julho de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE



Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 1,42	R\$ 77,02

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: 1125573C3000000028364426L

Protocolo: 334459

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