



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

103.578

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2021

Matrícula nº 94.852 - EQ - Apto. 33A - Bl. 3

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 33A (EM CONSTRUÇÃO)**, que se localiza no 3º Pavimento, do Bloco "3", do "RESIDENCIAL ILHAS DO MAR", situado na Rua Onófrico Derêncio, Vila Brasileira, Bairro do Gregório, perímetro urbano deste Município e Comarca, contendo as seguintes características: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; área privativa de 41,85m², área de vaga de garagem de 12,00m², área de uso comum de 34,98m², área real total de 88,83m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,5917%; confronta pela frente com hall social e área de recreação externa, pelo lado direito com os apartamentos de final "1B", pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "1A", e pelos fundos com a área de recreação 5. Cabe a esta unidade autônoma (em construção) o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

PROPRIETÁRIA: ILHAS DO MAR INCORPORADORA MOGI DAS CRUZES SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Alameda Jaú, nº 72, sala 12-A, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.760.260/0001-09 e NIRE/JUCESP 35236555323.

REGISTRO ANTERIOR: R.02, em 25/02/2021, referente à aquisição; e, R.03, em 25/02/2021, referente à incorporação imobiliária, ambos da matrícula nº 94.852, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 26.095.162.-3 (área maior).

A presente ficha complementar foi aberta em razão do expediente protocolado sob nº 277.275 em 01/02/2021.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)

Conforme Av.05, em 25/02/2021, consignada na matrícula de origem nº 94.852, 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 "RESIDENCIAL ILHAS DO MAR", bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da proprietária

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>

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/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>

MATRÍCULA	FICHA
103.578	01
VERSO	

e da incorporadora. (Protocolo nº 277.275 em 01/02/2021). Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2021. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Procedo a presente averbação para constar que, conforme declaração da proprietária e incorporadora, a futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar está enquadrada no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PNCMV, nos termos da Lei nº 11.977/09, e, para tanto, não poderá ser negociada por preço superior ao limite legal e/ou alienada a adquirente com renda familiar superior ao teto do referido programa. (Protocolo nº 277.275 em 01/02/2021). Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2021. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.03/ HIPOTECA (TRANSPORTE)

Conforme R.09, feito em 18/02/2022, na matrícula de origem nº 94.852, verifica-se que por instrumento particular datado de 17/01/2022 (contrato nº 8.7877.1318600-7), com força de escritura pública, na forma do artigo 61, §5º, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118, de 13/01/2021, com recursos do FGTS, a proprietária, **ILHAS DO MAR INCORPORADORA MOGI DAS CRUZES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Alameda Jaú, nº 72, sala 12-A, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.760.260/0001-09 e NIRE/JUCESP nº 35236555323, **HIPOTECOU** a fração ideal de 35,7092% do terreno do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL ILHAS DO MAR**", extensiva às futuras unidades autônomas das quais se inclui a desta ficha complementar, 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\$2.787.273,00** (dois milhões setecentos e oitenta e sete mil duzentos e setenta e três reais), sendo o imóvel sobre o qual se estabelecerá o empreendimento avaliado, para os fins do artigo 1.484, do Código Civil Brasileiro, em **R\$9.336.000,00** (nove milhões trezentos e trinta e seis mil

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

103.578

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 18 de fevereiro de 2022

reais). A forma de amortização e liquidação da dívida está melhor discriminada no R.09/M-94.852, e as demais cláusulas e condições de contratação do financiamento estão minudenciadas no respectivo contrato de financiamento. (Protocolo nº 287.579 em 24/01/2022, reapresentado em 15/02/2022). Mogi das Cruzes, 18 de fevereiro de 2022. 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 288.906 em 14/03/2022). Mogi das Cruzes, 24 de março de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

R.05/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 24/02/2022 (contrato nº 8.7877.1335205-5), 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 Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118, de 13/01/2021, com recursos do FGTS, a proprietária, **ILHAS DO MAR INCORPORADORA MOGI DAS CRUZES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Alameda Jaú, nº 72, sala 12-A, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.760.260/0001-09 e NIRE/JUCESP nº 35236555323, **vendeu** a **GABRIEL DOS SANTOS PIRES**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portadora da CIRG nº 50.391.571-3-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 482.537.978-85, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Alfredo Crestana, nº 206, Jundiapéba, **a futura unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno** a que se refere a presente, pelo valor de R\$169.000,00, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de R\$18.954,52. (Protocolo nº 288.906 em 14/03/2022). Mogi das Cruzes, 24 de março de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

R.06/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05, supra, o proprietário, **GABRIEL DOS SANTOS PIRES**, 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 94.852- EQ - Apto.33A - Bl. 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>

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/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>

MATRÍCULA

103.578

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\$117.012,15**, 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 5,00% e efetiva de 5,1161%, com encargo mensal total inicial: R\$666,59, vencendo-se a primeira prestação no dia 25/03/2022, 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; e, foi fixado para o imóvel o valor avaliação para fins de leilão em caso de execução da garantia fiduciária o montante de **R\$187.950,00**; e, II) Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o "**RESIDENCIAL ILHAS DO MAR**", cujo valor total para a obra será de **R\$169.000,00**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: **R\$38.972,00**; Recursos da conta vinculada do FGTS: **R\$5.407,85**; Desconto complemento concedido pelo FGTS: **R\$7.608,00**; e, Financiamento concedido pela CAIXA: **R\$117.012,15**; com prazo para construção/legalização fixado em 35 meses, 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: **ILHAS DO MAR INCORPORADORA MOGI DAS CRUZES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Alameda Jaú, nº 72, sala 12-A, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.760.260/0001-09 e NIRE/JUCESP 35236555323; e como Construtora e Fiadora: **BREFER CONSTRUÇÕES E SOLUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Bucarest nº 182, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.086.337/0001-14, NIRE/JUCESP nº 35216541564. (Protocolo nº 288.906 em 14/03/2022). Mogi das Cruzes, 24 de março de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** VALTER ALVES DE MELLO.

Continua na ficha 03

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

103.578

FICHA

03

CNM 112557.2.0103578-17

Mogi das Cruzes, 19 de Agosto de 2024

Av.07/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

Por requerimento firmado nesta cidade, em 31/07/2024, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL ILHAS DO MAR**", situado na Rua Onófrico Derêncio, nº 647, Bairro da Vila Brasileira, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.10 e no R.11, respectivamente, na matrícula de origem nº 94.852, a futura unidade a que se refere esta ficha concretizou-se em efetiva unidade autônoma, e, conseqüentemente, a presente ficha passa a se constituir, doravante, na matrícula nº **103.578**. (Protocolo nº 315.999 em 31/07/2024). Mogi das Cruzes, 19 de agosto de 2024. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.08/ 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: **08738-250**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos correios. (Protocolo nº 333.998 em 06/01/2026). Mogi das Cruzes, 01 de julho de 2026. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.09/ ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

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 encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **26.095.162.147-0**, conforme se comprova pela certidão de valor venal nº 46518/2026, datada de 23/06/2026, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes. (Protocolo nº 333.998 em 06/01/2026). Mogi das Cruzes, 01 de julho de 2026. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(VALTER ALVES DE MELLO).

Av.10/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 08/06/2026, 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 o devedor, **GABRIEL DOS SANTOS PIRES**, foi constituído em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo à presente
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>

MATRÍCULA

103.578

FICHA

03

VERSO

CNM 112557.2.0103578-17

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\$109.911,99. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$200.286,31. (Protocolo nº 333.998 em 06/01/2026). Mogi das Cruzes, 01 de julho de 2026. O
SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

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/HSTWJ-G867N-VNYFV-XAV3B>

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, 01 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: 1125573C3000000028017826N

Protocolo: 333998

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