



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

94.940

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 07 de janeiro de 2020

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com frente para a Rua Jacareí, esquina com a Rua Itatiba, composto pela fusão dos lotes nºs 14, 15 e 16, da quadra nº 15, do loteamento denominado "**CIDADE PARQUELÂNDIA**", lugar denominado Capelinha, bairro do Itapeti, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: mede 27,50 metros de frente para a Rua Jacareí, mais 3,93 metros em curva na confluência com a Rua Itatiba; no lado direito, de quem da Rua Jacareí olha para o imóvel, mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 13; no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 27,50 metros e confronta com a Rua Itatiba; e nos fundos, mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 17 (matrícula nº 53.263, desta Serventia), encerrando a área de **897,00m²**.

PROPRIETÁRIOS: LUIZ FERNANDO BATISTA GOMES, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da CIRG nº 14.629.121-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 141.146.448-65, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, a 06/01/1994, com **MARCIA ELISA REZENDE GOMES**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 22.908.427-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 174.470.918-12, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Itapeti, nº 100, Quadra 47, lote 06, Condomínio Aruã.

REGISTRO ANTERIOR: R.05, em 19/01/2005, das matrículas nºs 43.434 e 43.435, e R.01, em 22/08/2005, da matrícula nº 60.940, todas desta Serventia (fusão).

CADASTRO MUNICIPAL: 38.015.032.000-3.

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento datado de 11/04/2019. (Protocolo nº 268.080 em 20/12/2019).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ CONSTRUÇÃO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 11/04/2019, procedo a presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial, com frente para a Rua Jacareí, o qual recebeu o nº 171, com a área total de 511,49m², sendo 460,14m² de área de construção e 51,35m² de área de piscina,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

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/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

MATRÍCULA

94.940

FICHA

01

VERSO

conforme se comprova pelo Certificado de Conclusão de Obra nº 297/2019 (Alvará nº 55.976, datado de 06/06/2008) expedido em 11/10/2019, pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, através de sua Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 002962019-88888905 - CEI nº 90.002.36905/63, expedida em 19/12/2019, confirmada via internet, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 042, folha nº 141. Base de cálculo: R\$893.296,82 (fonte de avaliação - CUB Sinduscon/SP). (Protocolo nº 268.080 em 20/12/2019). Mogi das Cruzes, 07 de janeiro de 2020. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello **(VALTER ALVES DE MELLO)**.

Av.02/ DIVÓRCIO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 09/02/2022, instruído com a certidão de casamento (matrícula nº 118190 01 55 1994 3 00005 147 0001637 62) expedida em 05/08/2016, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São Miguel Paulista, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, procedo a presente averbação para constar que os proprietários, **LUIZ FERNANDO BATISTA GOMES** e **MARCIA ELISA REZENDE GOMES**, divorciaram-se nos termos da sentença proferida em 01/07/2016, pelo Juízo de Direito da 06ª Vara Cível do Foro desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, transitada em julgado nos autos do processo nº 10061041920168260361, voltando ela a assinar o nome de solteira, ou seja: **MARCIA ELISA REZENDE**. (Protocolo nº 288.007 em 09/02/2022). Mogi das Cruzes, 16 de fevereiro de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello **(VALTER ALVES DE MELLO)**.

Av.03/ CASAMENTO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 15/03/2022, instruído com a certidão de casamento (matrícula nº 119180 01 55 2019 3 00015 117 0004329 72) lavrada e assinada digitalmente em 22/02/2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de São Carlos-SP, enviada pela Central de Informações do Registro Civil, materializada e conferida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Sabaúna, deste Município e Comarca, em 23/02/2022, nos termos do Provimento nº 46/2015, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a presente averbação para constar que o coproprietário, **LUIZ FERNANDO BATISTA GOMES**, contraiu matrimônio em segundas núpcias em 30/12/2019, com **ANA**

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

94.940

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 25 de março de 2022

CRISTINA DE MATTOS MORAES, brasileira, portadora da CIRG nº 18.200.015-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 145.565.678-07, pelo regime da comunhão parcial de bens, continuando ambos a assinar os mesmos nomes. (Protocolo nº 288.962 em 15/03/2022). Mogi das Cruzes, 25 de março de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(**VALTER ALVES DE MELLO**).

Av.04/ RETIFICAÇÃO (DATA DO CASAMENTO)

À vista do instrumento particular adiante mencionado e à vista, novamente, dos documentos que instruíram a Av.03, supra, armazenados digitalmente nesta Serventia, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que **LUIZ FERNANDO BATISTA GOMES** e **ANA CRISTINA DE MATTOS MORAES** são casados sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 21/12/2019, e não como constou na aludida averbação, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 293.585 em 16/08/2022, reapresentado em 25/08/2022). Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2022. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(**VALTER ALVES DE MELLO**).

R.05/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 08/08/2022 (contrato nº 10176686302), com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com recursos do SBPE, concedido à taxa de mercado, os proprietários, (1) **LUIZ FERNANDO BATISTA GOMES**, brasileiro, empresário, portador da CIRG nº 14.629.121-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 141.146.448-65, autorizado por sua mulher **ANA CRISTINA DE MATTOS MORAES**, brasileira, empresária, portadora da CIRG nº 18.200.015-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 145.565.678-07, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 21/12/2019, residentes e domiciliados na Cidade de São Carlos-SP, na Rua Nicolla Fiorentino, nº 56, Residencial Samambaia; e, (2) **MARCIA ELISA REZENDE**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da CIRG nº 22.908.427-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 174.470.918-12, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Jacareí, nº 171, Cidade Parquelândia, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **ANDRÉ MARCELO CAUSSO FEOLA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CIRG nº 17.586.048-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 094.865.788-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Doutor Miranda de Azevedo, nº 752, apartamento 104, Pompéia,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

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/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

MATRÍCULA

94.940

FICHA

02

VERSO

pelo valor de R\$5.000.000,00, pagos da seguinte forma: R\$500.000,00 referentes a recursos próprios; e, R\$4.500.000,00 referentes a recursos do financiamento constante do registro seguinte. (Protocolo nº 293.585 em 16/08/2022, reapresentado em 25/08/2022). Mogi das Cruzes, 29 de agosto 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, **ANDRÉ MARCELO CAUSSO FEOLA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, em garantia do pagamento da dívida no valor total de R\$4.500.000,00, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 300 parcelas mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização "SAC", com juros à taxa efetiva anual de 9,5000%; taxa nominal de juros anual de 9,1098%; taxa efetiva de juros mensal de 0,7591%; taxa nominal de juros mensal de 0,7591%; com valor total do encargo mensal de R\$54.010,30, vencendo-se a primeira prestação em 08/09/2022, 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 §2º, artigo 26 da citada Lei nº 9.514/97, 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; e, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, é atribuído ao imóvel o valor de R\$5.038.000,00. (Protocolo nº 293.585 em 16/08/2022, reapresentado em 25/08/2022). Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO.

Av.07/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 25/03/2024, 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 o devedor, **ANDRÉ MARCELO CAUSSO FEOLA**, foi constituído 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

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





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

94.940

FICHA

03

CNM: 112557.2.0094940-32

Mogi das Cruzes, 13 de maio de 2024

9.514/97, para consignar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado. Base de cálculo: R\$5.038.000,00. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024: R\$1.360.990,95. (Protocolo nº 304.377 em 15/08/2023). Mogi das Cruzes, 13 de maio de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.08/ LEILÕES NEGATIVOS (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - R.06)

Por requerimento firmado na Cidade de São Paulo-SP, em 27/08/2024, instruído com os autos de leilão negativo datados de 15/07/2024 e 25/07/2024, subscritos pelo leiloeiro oficial, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 844, as publicações editalícias datadas de 05/07/2024, 06/07/2024 e 11/07/2024, e termo de quitação da dívida datado de 26/07/2024, procedo a presente averbação para constar que o credor e atual proprietário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, em virtude da consolidação objeto da Av.07, supra, cumpriu com as obrigações legais estatuídas no artigo 27, da Lei nº 9.514/97, mediante a realização de dois leilões, o primeiro no dia 15/07/2024, e o segundo no dia 25/07/2024, os quais não obtiveram licitantes, restando quitado o valor da dívida em favor do devedor constante do R.06, e, por sua vez, ele credor, exonerado das demais obrigações estatuídas pela Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 317.428 em 09/09/2024). Mogi das Cruzes, 26 de setembro de 2024. **A**

ESCREVENTE AUTORIZADA: Maria Heloisa de Souza Mendes (MARIA HELOISA DE SOUZA MENDES).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

MATRÍCULA 	FICHA
VERSO	

O ATO ACIMA É O ULTIMO DESTA MATRICULA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7KM7-UDWST-YLBWJ-2L8P6>

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP							
CERTIFICADO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 94.940 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, 05 de novembro de 2025.							
ASSINADO DIGITALMENTE							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	
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: 1125573C3000000022617725X Protocolo: 370278							
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)							