

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

79.727

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 21 de janeiro de 2013

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 202 (em construção) - 1º Pavimento - Tipo B - Bloco 05 - Conjunto Residencial "SPAZIO MALIBU" - Avenida Lourenço de Souza Franco - Quadra nº 201 - Vila Santo Ângelo, perímetro urbano do Distrito de Jundiapéba, deste Município e Comarca.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202 (EM CONSTRUÇÃO), do Conjunto Residencial "SPAZIO MALIBU", situado no 1º Pavimento - Tipo B - Bloco 05, localizado na Avenida Lourenço de Souza Franco, Vila Santo Ângelo, perímetro urbano do Distrito de Jundiapéba, deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado, contém: sala de estar/jantar, área de circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço; possui área real privativa de 57,7700m² (estando nesta incluída a vaga de garagem), área real de uso comum de 29,5598m², perfazendo a área real total de 87,3298m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,004980842; confronta pela frente com o hall, com o apartamento nº 204 (em construção) e com as áreas externas do condomínio, pelo lado esquerdo com parte do apartamento nº 201 (em construção) e com as áreas externas do condomínio, e, pelo lado direito e fundos com as áreas externas do condomínio. Está vinculada a esta unidade autônoma (em construção) a vaga de garagem nº 115.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Raja Gabaglia nº 2.720, 3º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20 e NIRE/JUCEMG sob nº 3130002390-7.

REGISTRO ANTERIOR: R.11 referente à aquisição; R.15 referente à incorporação imobiliária; e, Av.148 referente à abertura da ficha complementar, todos da Matrícula nº 33.491 desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.19-Q.001-UN.001-SUB.UN.-DG.1 (área maior)

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Continua no verso.

MATRÍCULA

79.727

FICHA

01

VERSO

R.01/VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 30/05/2012, rerratificado em 18/09/2012, 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 Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Minha Casa Minha Vida, na forma das Leis nº 11.977, de 07/07/2009, e 12.424, de 16/06/2011, a proprietária, **MRV, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, já qualificada, vendeu a **JOÃO BATISTA CHAGAS**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da CIRG nº 34.823.129-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 289.548.018-46, residente e domiciliado em Suzano-SP, na Rua José Guilherme Pagnani nº 829, Vila Figueira, a futura unidade autônoma e a respectiva fração ideal do terreno a que se refere a presente, pelo valor de **R\$129.000,00**, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de R\$4.980,84. **Consta do título:** Cláusula 22ª - letra a: "Os vendedor(es) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento, inexistem em seus nomes, com referência ao imóvel transacionado, quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos desta natureza que possam ser devidos até a presente data"; Cláusula 41ª: "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". **Consta ainda do título:** Que o comprador fica impedido, pelo prazo de quinze anos, contados da data do instrumento, de promover o remembramento do imóvel objetivado, nos termos do artigo 36 da Lei nº 11.977/2009. A outorgante vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros - Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 03/08/2012, com validade até 30/01/2013, sob nº 001702012-11001492, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 31, fls. 244; e, a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 03/08/2012, com validade até 30/01/2013, código de controle: 28A4.AF17.AD25.7606, arquivada nesta Serventia, na pasta nº 03, fls. 45. (Protocolo nº 202.633 em 11/01/2013). Mogi das Cruzes, 21 de janeiro de 2013. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** [Assinatura]
(JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO).

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

79.727

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 21 de janeiro de 2013

R.02/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumentos particulares mencionados no R.01, o proprietário, **JOÃO BATISTA CHAGAS**, já qualificado, alienou fiduciariamente a futura unidade autônoma objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$71.481,31**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **300** parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização constante "Novo", com juros à taxa anual nominal de **4,5000%**, efetiva de **4,5941%**, com encargo mensal total inicial de **R\$516,64**, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente, em igual dia da assinatura do contrato, 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 60 dias, para purgar a mora, contados da data do vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; foi fixado para o imóvel o valor da garantia fiduciária de **R\$129.000,00**; e, II) Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o conjunto residencial "**SPAZIO MALIBU**", cujo valor total para a obra será de **R\$129.000,00**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: **R\$38.722,54**; Saldo da conta vinculada do FGTS: **R\$4.651,15**; Desconto concedido pelo FGTS: **R\$14.145,00**; e, Financiamento concedido pela CEF: **R\$71.481,31**; com prazo máximo para construção fixado em **16 meses**, passível de prorrogação, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, consubstanciada na regulamentação vigente. Ocorrendo atraso no cumprimento do prazo de construção definido no cronograma físico-financeiro, o valor da parcela poderá ser creditado sob bloqueio na conta de livre movimentação titulada pela Entidade Organizadora, total ou parcialmente, a critério da CAIXA, até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da CAIXA, ou poderá ser exigida a alteração do mencionado cronograma físico-financeiro para adequação das parcelas, o qual fará parte integrante e complementar, tudo na forma e demais condições constantes do título. **Comparece no título como Entidade Organizadora e Interveniente Construtora/Fiadora:** MRV Engenharia e Participações S/A., já qualificada. (Protocolo nº 202.633 em

Continua no verso.

MATRÍCULA

79.727

FICHA

02

VERSO

11/01/2013). Mogi das Cruzes, 21 de janeiro de 2013. O ESCRIVENTE
AUTORIZADO: [Assinatura] (JOSÉ ROBERTO DE ARAÚJO).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.03/MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

À vista do requerimento datado de 14/03/2013, procedo a presente averbação, de ofício, para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento residencial denominado "SPAZIO MALIBU", situado na Avenida Lourenço de Souza Franco nº 876, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na AV.159 e no R.160, respectivamente, na matrícula de origem nº 33.491, desta Serventia, 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 79.727. (Protocolo nº 204.240 em 20/03/2013). Mogi das Cruzes, 19 de abril de 2013. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: [Assinatura] (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.04/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 01/03/2024, emitida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0012931-58.2019.8.26.0361, em que figura como exequente, SPAZIO MALIBU, inscrito no CNPJ/ME sob nº 15.505.131/0001-06; e, como executado, JOÃO BATISTA CHAGAS, inscrito no CPF/ME sob nº 289.548.018-46, verifica-se que os direitos reais de aquisição do devedor fiduciante, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.01 e R.02), foram penhorados nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$55.901,30 (cinquenta e cinco mil novecentos e um reais e trinta centavos). Figura como fiel depositário: JOÃO BATISTA CHAGAS, já qualificado. (Protocolo nº 310.179 em 01/03/2024). Mogi das Cruzes, 13 de março de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: [Assinatura] (EDUARDO FRANCO REIS).