

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

94.445

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2016

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 04 (EM CONSTRUÇÃO)**, que se localiza no pavimento térreo do BLOCO C, do "VILLAGIO VENEZA", na Rua Laurindo Pereira, nº 721, no lugar denominado Campo do Aterrado Grande, Estação de Santo Ângelo, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano desta cidade, e possui as seguintes características: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 terraço; com a área real privativa de 49,82m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,17m², área comum de 25,11m², área total de 85,28m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,008363; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall de circulação comum, e em sua lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com o espaço comum de circulação de pedestres e área comum, em sua lateral esquerda com a unidade de final "3" do mesmo bloco e área permeável de lazer adulto, e pelos fundos com a área comum. A esta unidade autônoma (em construção) está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 23.

PROPRIETÁRIA: FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Konoe Endo, nº 33, Vila Bela Vista, sala 63-D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP sob nº 35225119209.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 referente à incorporação imobiliária, e Av.03 referente à abertura de ficha complementar, todos da Matrícula nº 82.501, desta Serventia. (Protocolo de Incorporação nº 230.770 em 24/11/2015, reapresentado em 17/12/2015).

CADASTRO MUNICIPAL: 18.033.003.-5 e 18.033.005.-3 (em área maior).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ VENDA E COMPRA (TRANSPORTE)

Conforme R.05, feito em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que por escritura de 28/09/2016, lavrada no 1º Tabelião

Continua no verso.

MATRÍCULA

94.445

FICHA

01

VERSO

de Notas e Protesto do Município e Comarca de Suzano-SP (livro nº 707 - páginas 103/106), a proprietária, **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Suzano-SP, na Rua Konoe Endo, nº 33, sala 63-D, Vila Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP nº 35225119209, vendeu o imóvel objeto da matrícula nº 82.501, desta Serventia, sobre o qual está incorporado o empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", cuja composição a futura unidade autônoma a que se refere esta ficha complementar é parte, à **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua Konoe Endo, nº 33, sala 63-V, Vila Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.086.554/0001-81 e NIRE/JUCESP nº 35227924389, pelo valor de R\$203.454,28 (duzentos e três mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos). Valor Venal 2018: R\$421.545,60. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.02/ SUB-ROGAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (TRANSPORTE)

Conforme Av.06, feita em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que pela mesma escritura mencionada na Av.01, supra, a incorporadora, **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, cedeu e transferiu a responsabilidade, direitos e obrigações sobre a Incorporação Imobiliária objeto do R.02, da matrícula nº 82.501, desta Serventia, referente ao empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", cuja composição a futura unidade autônoma a que se refere esta ficha complementar é parte, à proprietária, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, sendo apresentados todos os documentos previstos no artigo 32, da Lei 4.591/64, que nesta data são arquivados junto aos autos da Incorporação Imobiliária, neste Cartório, ficando, dessa forma, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sub-rogada em todos os direitos e obrigações dela decorrente. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

AV.03/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)

Conforme Av.07, em 05/03/2018, consignada na matrícula de origem nº 82.501, procedo a presente para trasladar a esta ficha

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

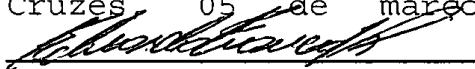
94.445

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018

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 "**VILLAGIO VENEZA**", bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da incorporadora. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**



(EDUARDO FRANCO REIS).

AV.04/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (TRANSPORTE)

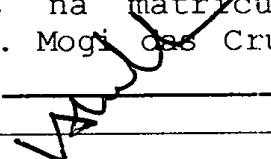
Conforme Av.08, em 22/03/2018, consignada na matrícula de origem nº 82.501, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, tendo em vista que conforme declaração da incorporadora, o empreendimento denominado "**VILLAGIO VENEZA**", é de interesse social e enquadra-se no âmbito do **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV**, nos termos da Lei nº 11.977/09. (Protocolo nº 253.321 em 09/03/2018). Mogi das Cruzes, 22 de março de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**



(EDUARDO FRANCO REIS).

Av.05/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

Por requerimento firmado nesta cidade, em 23/08/2019, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado "**VILLAGIO VENEZA**", situado na Avenida Laurindo Pereira, nº 721, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na **Av.09** e no **R.10**, respectivamente, na matrícula de origem nº 82.501, 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 94.445. (Protocolo nº 265.234 em 28/08/2019). Mogi das Cruzes, 11 de setembro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

 (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ 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

Continua no verso.

Matrícula nº 82.501-AR - Ap.04 - Bl.C

MATRÍCULA

94.445

FICHA

02

VERSO

cidade, sob nº 18.033.006.044-0, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 28/06/2021, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2021.510.929. (Protocolo nº 281.405 em 28/06/2021). Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

R.07/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 16/06/2021 (contrato nº 8.7877.1143947-1), 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 **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO**, brasileiro, solteiro, maior, ajudante de pedreiro, portador da CIRG nº 55.711.746-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 927.860.902-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Doutor Francisco Soares Marialva nº 2.261, Jundiapéba, pelo valor de **R\$181.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$33.436,17; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.028,83; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.735,00; e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$144.800,00, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 281.405 em 28/06/2021). Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

R.08/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07, supra, o proprietário, **FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO**, já qualificado, alienou 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\$144.800,00**, 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 taxa de

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

94.445

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021

juros anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, com encargo mensal total inicial: R\$881,29, vencendo-se a primeira prestação no dia 19/07/2021. 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 de artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$181.000,00. (Protocolo nº 281.405 em 28/06/2021). Mogi das Cruzes 13 de julho de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO):

Av.09/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 18/10/2024, emitida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 10016548620238260351, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO VILLAGIO VENEZA**, inscrito no CNPJ/MF nº 37.041.439/0001-72, como executado, **FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO**, inscrito no CPF/MF sob nº 927.860.902-10, e como terceira, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, verifica-se que os direitos reais de aquisição do devedor fiduciante, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.07 e R.08), foram penhorados nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$5.530,13 (cinco mil quinhentos e trinta reais e treze centavos). Figura como fiel depositário: Francisco Elieudo do Nascimento Bernardo, já qualificado. (Protocolo nº 318.994 em 18/10/2024). Mogi das Cruzes, 05 de novembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis