

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

MATRÍCULA

94.463

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2016

Matrícula nº 82.501-BJ - Ap.02 - Bl.D

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 02 (EM CONSTRUÇÃO)**, que se localiza no pavimento térreo do **BLOCO D**, 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 49,66m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,01m², área comum de 25,03m², **área total de 85,04m²** e coeficiente de proporcionalidade de 0,008339; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall de circulação comum e unidade de final "1" do mesmo bloco, e em sua lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com a unidade de final "3" do mesmo bloco, em sua lateral esquerda com a área de circulação de pedestres e área permeável de lazer infantil, e pelos fundos com o espaço comum de circulação de pedestres. **A esta unidade autônoma (em construção) está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 72.**

PROPRIETÁRIA: **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Konoé 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, rerepresentado 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.

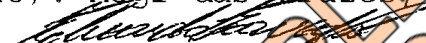
MATRÍCULA

94.463

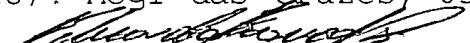
FICHA

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 Koneo 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 Koneo 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).

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 decorrentes. (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.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

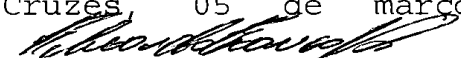
MATRÍCULA

94.463


FICHA

02

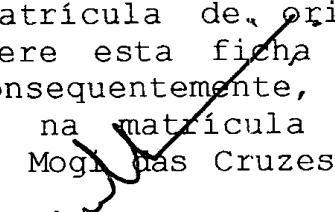
Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018

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 94.463. (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-BJ - Ap.02 - Bl.D

MATRÍCULA

94.463

FICHA

02

VERSO

cidade, sob nº 18.033.006.062-8, 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: 2021.510.930. (Protocolo nº 281.404 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 11/06/2021 (contrato nº 8.7877.1142625-6), 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 29/06/1965 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 **MAYKON DOS SANTOS OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro maior, balconista, portador da CTRC nº 56.693.242-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 493.525.518-85, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Fernandes, nº 1.662 Jundiapéba, pelo valor de **R\$181.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$37.483,91; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$4.227,69; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.512,00, e Financiamento concedido pela CAIXA: R\$137.776,40, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 281.404 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, **MAYKON DOS SANTOS OLIVEIRA**, 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\$137.776,40**, 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 juros anual nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, com encargo mensal total inicial:

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

94.463

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021

R\$920,42, vencendo-se a primeira prestação no dia 12/07/2021, 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 do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$181.000,00. (Protocolo nº 281.404 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 10/03/2025, emitida pelo Juízo de Direito da 2ª 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 1013435-08.2023.8.26.0361, em que figura como exequente, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 19.086.554/0001-81, como executado, **MAYKON DOS SANTOS OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF nº 493.525.518-85, e como terceira, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF 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 adjecto 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\$10.917,61 (dez mil novecentos e dezessete reais e sessenta e um centavos). Figura como fiel depositário: **MAYKON DOS SANTOS OLIVEIRA**, já qualificado. (Protocolo nº 323.549 em 10/03/2025). Mogi das Cruzes, 26 de março de 2025. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.10/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 11/03/2025, emitida pelo Juízo de Direito da 1ª 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 10197618120238260361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO VILLAGIO VENEZA**, inscrito no CNPJ/MF nº 37.041.439/0001-72, como executado, **MAYKON DOS SANTOS OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF nº 493.525.518-85, e como terceira, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, verifica-se que os direitos reais de aquisição do devedor fiduciante, relativos ao contrato de

continua no verso

