Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
111567.2.0079181-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº79.181 | FICHA Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

F.C.4225/M.53.498/AP.108/BL.10

IMÓVEL: **A UNIDADE AUTÔNOMA** designada **APARTAMENTO Nº 108,** no **ANDAR TÉRREO - 1º PAVIMENTO**, do **BLOCO Nº 10**, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SPAZIO MIRAFLORES**", situado na **RUA AVENIDA ANTONIO DE ALMEIDA, Nº 100**, no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa de 47,40 m2; área comum de 48,3922 m2, já incluída a área de garagem, perfazendo a área total de 95,7922 m2, correspondendo à fração ideal de 0,001307880 do terreno, **estando vinculado à vaga de estacionamento descoberta nº 507.**

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A,** com sede na Rua Raja Gabaglia, nº 2720, 3º andar, em Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.53.498 de 18/12/2013, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

CONTRIBUINTE: 11.026.014.1 (em área maior).

ESC.AUTº: 201.468 (Prenotado em 15/12/2014) Silva
Benjamim Quadros da Silva
Escrevente Autorizado

O OFICIAL:
Bel. André G. de Arruda
Substituto do Oficial

BGS

R.1 - **PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.**

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e Decreto-Lei 70/66 de 21/11/1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e as suas alterações, passado nesta Cidade, aos 25 de março de 2014, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **DEU** à credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** objeto desta matrícula, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL** correspondente a **0,479270132** do imóvel da matrícula nº 53.498 e suas benfeitorias, conforme **R.7**, em garantia da dívida de **R$ 36.834.840,00,** referente à abertura de crédito que será entregue a devedora mediante

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/10/2026 20:40:07

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
111567.2.0079181-80

MATRÍCULA Nº79.181 | FICHA Nº01 VERSO

parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma e condições do título, para a construção do empreendimento **Residencial Spazio Miraflores – Módulo I**, composto de **370 apartamentos** assim descritos: **BLOCO 1** – Apartamentos 101 a 106; 201 a 206; 301 a 306; 401 a 406; 501 a 506; **BLOCO 2** – Apartamentos 101 a 106; 201 a 206; 301 a 306; 401 a 406; 501 a 506; **BLOCO 3** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508; **BLOCO 4** – Apartamentos 101 a 106; 201 a 206; 301 a 306; 401 a 406; 501 a 506; **BLOCO 5** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508; **BLOCO 6** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508; **BLOCO 7** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508; **BLOCO 8** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508; **BLOCO 9** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508; **BLOCO 10** – Apartamentos 101 a 108; 201 a 208; 301 a 308; 401 a 408; 501 a 508, cujas características são as constantes da incorporação objeto do R.4 da referida matrícula nº 53.498, quantia essa a ser paga em 24 meses, à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 8,3001% ao ano, de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização Constante – **SAC**, nas condições do contrato. Valor da avaliação dos imóveis objetos da garantia deste financiamento R$ 61.931.400,00. **CONSTRUTORA**: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Foram apresentadas, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 146372014-88888492, emitida em 16/05/2014, válida até 12/11/2014, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010, e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 10/12/2013, válida até 08/06/2014, sob o Código de controle nº 0F00.4443.F6E1.1E14, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02 de maio de 2007, microfilmadas e arquivadas sob protocolo nº **195.382**. Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

Benjamim Caldino da Silva
Escrevente Autorizado

ESC.AUTº.:
196.995 (Prenotado em 18/07/2014)

BGS

Av.2 – **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Fica cancelado o **R.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61

"continua na ficha nº02"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/10/2026 20:40:07

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
111567.2.0079181-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº79.181 | FICHA Nº02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

F.C.4225/M.53.498/AP.108/BL.10

da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977/09, com recursos do FGTS, segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, lavrado nesta Cidade, aos 24 de novembro de 2014, pelo qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo recebido uma parcela do débito originário de **R$ 36.834.840,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma futura objeto desta matrícula, à **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

ESC.AUTº.:
201.468 (Prenotado em 15/12/2014)

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

R.3 - **VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977/09, com recursos do FGTS, segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, lavrado nesta Cidade, aos 24 de novembro de 2014, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU** a **GREGORIA ANGELICA DE ALMEIDA**, brasileira, nascida em 08/11/1983, solteira, ajudante de limpeza, portadora da CIRG nº 40.080.783-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 329.453.828-65, residente e domiciliada na Rua Santa Virgilia, nº 118, Vila Sagrado Coração de Maria, nesta Cidade, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$ 152.424,00**, pagável da seguinte forma: recursos próprios R$ 28.162,37; recursos da conta vinculada do FGTS R$ 2.322,43 e financiamento concedido pela credora: Caixa Econômica Federal R$ 121.939,20. **INTERVENIENTE** (Construtora/Incorporadora/Fiadora e Entidade Organizadora): **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Foram apresentadas: a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 244762014-88888492, emitida em 25 de setembro de 2014, válida até 24/03/2015, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 20 de janeiro de 2010, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o código de controle nº 33A7.B2E9.97DA.15C6, emitida em 11

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/10/2026 20:40:07

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº79.181 | FICHA Nº02 VERSO

de julho de 2014, válida até 07/01/2015, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02 de maio de 2007, microfilmadas e arquivadas sob protocolo nº **200.409**. Foi apresentada a guia de ITBI devidamente recolhida no valor de R$ 1.446,38. Sendo esta a primeira aquisição imobiliária, conforme declaração em anexo. Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

ESC.AUTº.:
201.468 (Prenotado em 15/12/2014)

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

R.4 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977/09, com recursos do FGTS, segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, lavrado nesta Cidade, aos 24 de novembro de 2014, **GREGORIA ANGELICA DE ALMEIDA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para a garantia do valor da dívida de **R$ 121.939,20,** quantia que, com juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano e efetiva de 6,8671% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização **TP – TABELA PRICE,** nas condições do contrato, por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R$ 825,37, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no mês subseqüente e no mesmo dia correspondente ao de assinatura do instrumento, e nas demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R$ 168.900,00. Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

ESC.AUTº.:
201.468 (Prenotado em 15/12/2014)

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

"continua na ficha nº03"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/10/2026 20:40:07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº79.181 | FICHA Nº03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2017.

Av.5 - **ALTERAÇÃO DE CONFRONTAÇÃO**

Por requerimento passado nesta Cidade, aos 21 de junho de 2017, à vista da documentação apresentada, expedida pela prefeitura municipal de Mogi das Cruzes, digitalizados e arquivados sob protocolo sob nº 234.326 e 234.722, verifica-se que o "**RESIDENCIAL SPAZIO MIRAFLORES**", onde confrontava com a Avenida Antônio de Almeida nº 100, atualmente **CONFRONTA** com a **RUA ANTÔNIO RUIZ VEIGA Nº 100.** Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2017.

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

ESC.AUTº:
234.722 (prenotado em 28/06/2017)

BGS

Av.6 – **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA**

Conforme Av.126 e R.127 na matrícula de origem nº 53.498, foi averbada a conclusão do empreendimento objeto desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova matrícula, de unidade autônoma concluída. Mogi das Cruzes, 11 de julho de 2017.

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

ESC.AUTº:
234.722 (Prenotado em 28/06/2017)

BGS

Av.07 - **PENHORA DE DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE (ONLINE)**
Em 28 de agosto de 2023. (Prenotação nº 311.898 de 14/08/2023). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título Penhora Online nº PH000479067).

Pela certidão emitida online em 14 de agosto de 2023, pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comara de Mogi das Cruzes, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº 0009296-64.2022.8.26.0361, em que consta como exequente **CONDOMÍNIO SPAZIO MIRAFLORES**, CNPJ/MF nº 28.666.796/0001-35, e como executada e fiel depositária **GREGÓRIA ANGELICA DE ALMEIDA**, já qualificada, e **TERCEIRA**: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, foi determinada a presente averbação para ficar constando que **OS DIREITOS DE**

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/10/2026 20:40:07

MATRÍCULA **79.181** | FICHA 03 VERSO

AQUISIÇÃO da **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do **IMÓVEL** desta matrícula, foram **PENHORADOS** nos aludidos autos, para garantia do pagamento da dívida de R$21.410,59.

Selo digital nº 1115673310000000050009523W

Escrevente:
MLB

Rafael da Silva Pires
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/10/2026 20:40:07