



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0053683-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

Nº 53.683

FICHA

Nº 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 28 de novembro de 2008

IMÓVEL: UM TERRENO composto do LOTE Nº 23, da QUADRA Nº 36, do loteamento denominado "RESIDENCIAL FAZENDA RODEIO", situado no Bairro do Rodeio e Vila Suissa, no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: Foi projetado com área de 266,60m² (duzentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) e com a seguinte confrontação: frente para a Rua 36 medindo 11,55m em curva de raio 163,00m; pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 24 da mesma quadra medindo 25,00m em linha reta; no fundo mede 9,78m em curva de raio 138,00m confrontando com parte do lote 11 da mesma quadra, e pelo lado direito confronta com o lote 22 da mesma quadra medindo 25,00m em linha reta.

PROPRIETÁRIA: SPLF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 9º andar, Jardim Paulistano, em São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.146.074/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.49.322, de 10.04.2008, e inscrição de loteamento nº 171, deste registro.

CONTRIBUINTE: 3.41.001.025.000-6 (em maior área)

ESC. AUTº:

Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

O OFICIAL:

Bel. Dirceu de Arruda
Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

MLB

R.1 - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular passado nesta cidade, aos 07 de junho de 2008, devidamente assinado, SPLF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, COMPROMETEU-SE VENDER a LINDOMAR SILVA DE MORAIS, brasileiro, empresário, nascido em 17.07.1971, separado judicialmente, portador da CIRG nº 21.940.892-0-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 126.819.838/27, residente e domiciliado na Rua Kazuo Kajiwara, 157, Vila Santa Rosa, em Suzano, SP, o IMÓVEL desta matrícula, pelo preço de R\$ 67.356,03, pagável na forma e condições do contrato. Foram apresentadas a Certidão Conjunta Negativa de débitos

"continua no verso"

CNM 111567.2.0053683-41

MATRÍCULA

Nº 53.683

FICHA

Nº 01

VERSO

relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união código de controle nº 6DCC.5252.BD3E.F107, emitida em 03.10.2008, válida até 01.04.2009, e a CND/INSS nº 003802008-21200074, emitida em 03.11.2008, válida até 02.05.2009, microfilmadas e arquivadas sob protocolo nº 143.322. **INTERVENIENTES ANUENTES:** 1. **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede em São Paulo, SP, na Rua Joaquim Floriano, 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, inscrita no CPNJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53; 2. **SCOPEL EMPREENDIMENTOS E OBRAS S/A**, com sede em São Paulo, SP, na Rua Estados Unidos, 2134, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.417.887/0001-02; 3. **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede nesta cidade, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, sala 01, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.263.189/0001-02; 4. **CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO RODEIO**, com sede em São Paulo, SP, na Rua Joaquim Floriano, 466, 15º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.009.512/0001-70. Mogi das Cruzes, 28 de novembro de 2008.

ESC.AUTº: *Marcel L. Batista*
emolumentos e custas com desconto de 70%

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

MLB

Av.2 - **CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Pela escritura de 31 de janeiro de 2013, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Sabaúna, deste Município e Comarca, Livro nº 59, Páginas nºs 354/359, à vista da Certidão de Valor Venal de Imóveis emitida em 31 de janeiro de 2013, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 41.058.023-7**. Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2013.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
Protocolo nº 183.836

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BGS

R.3 - **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

Pela escritura de 31 de janeiro de 2013, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Sabaúna, deste Município e Comarca, Livro nº 59, Páginas nºs 354/359, **LINDOMAR SILVA**

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0053683-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA

Nº53.683

FICHA

Nº02

Mogi das Cruzes, 25 de Fevereiro de 2013.

DE MORAIS, já qualificado, **CEDEU E TRANSFERIU** a **IBRAHIM JAROUCHE FILHO**, brasileiro, químico, portador da CIRG nº 30.639.571-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 297.613.918-09, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **THAIS OLIVEIRA DOS SANTOS JAROUCHE**, brasileira, advogada, portadora da CIRG nº 33.624.922-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 320.135.678-63, residentes e domiciliados na Rua João Silvestrini, nº 32, Jardim Maria Helenice, Suzano, SP, **OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** objeto do **R.1** desta matrícula, pelo valor de R\$ 67.356,03 (valor venal de R\$ 29.104,72). Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2013.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
protocolo nº 183.836

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BGS

R.4 - VENDA E COMPRA

Pela escritura objeto do R.3 desta matrícula, a proprietária **SPLF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **IBRAHIM JAROUCHE FILHO**, casado com **THAIS OLIVEIRA DOS SANTOS JAROUCHE**, já qualificados, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 67.356,03 (valor venal corrigido de R\$ 29.104,72), em decorrência do compromisso de venda e compra objeto do R.1 e da cessão e transferência objeto do R.3. Constam do título, a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 011372012-2100074, emitida em 14/11/2012, válida até 13/05/2013, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida ativa da União, emitida em 20/11/2012, válida até 19/05/2013, sob o código de controle DC12.F127.75E6.4840. **INTERVENIENTES** (na qualidade de parceiras na implantação e comercialização do loteamento): 1. **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada; 2. **SCOPEL SP-60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.633.083/0001-60, com Sede em São Paulo - Capital, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Jardim América, sucessora por cisão parcial de **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada; 3. **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, já qualificada; 4. **CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO RODEIO**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2013.

"continua no verso"

CNM 111567.2.0053683-41

MATRÍCULA
Nº53.683FICHA
Nº02
VERSO**ESC.AUTº.:** *Marcel Lopes Batista*
Protocolo nº 183.836
Emolumentos e custas com desconto de 30%*Marcel Lopes Batista*
Escrevente Autorizado**BGS****R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL POR MÚTUO DE DINHEIRO**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, no âmbito do programa Carta de Crédito com Recursos do SBPE, com utilização 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, de 20 de novembro de 1997, lavrado em Itaquaquecetuba, SP, aos 24 de julho de 2014, os proprietários **IBRAHIM JAROUCHE FILHO** e sua esposa **THAIS OLIVEIRA DOS SANTOS JAROUCHE**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** 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, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do empréstimo de um mútuo de dinheiro, sendo o valor da operação de R\$ 412.700,00, destinado ao pagamento da construção de um imóvel residencial urbano, no imóvel objeto desta matrícula, pagável na seguinte forma: Recursos próprios R\$ 62.001,55; Recursos da conta vinculada do FGTS R\$ 43.698,45 e Financiamento concedido pela credora CEF **R\$ 307.000,00**, quantia que, com juros à taxa nominal de 8,7873% ao ano e efetiva de 9,1500% ao ano, e taxa de juros reduzida nominal de 8,4175% ao ano e efetiva de 8,7500% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - **SAC**, nas condições do contrato, por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$ 3.104,66, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no dia 24/08/2014, e nas demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R\$ 650.000,00. Mogi das Cruzes, 31 de julho de 2014

ESC.AUTº.: *Benjamim Galdino da Silva*
167.238 (Prenotado em 28/07/2014)*Benjamim Galdino da Silva*
Escrevente Autorizado**BGS**

continua na ficha 3

CNM 111567.2.0053683-41
CNM 111567.2.0053683-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

53.683

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

10 de Abril de 2025

Av.06 - CADASTRO MUNICIPAL

Em 10 de abril de 2025. (Prenotação nº 331.095 de 08/04/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC005395526).

Pelo título formalmente em ordem, datado de 27 de março de 2025, devidamente assinado, e à vista do comprovante de inscrição imobiliária, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal de Mogi das Cruzes, sob **CONTRIBUINTE Nº 41.058.023.000-2**.

Selo digital nº 1115673310000000630769252

Escrevente:

Davi Ribeiro Maradei

R.07 - PORTABILIDADE

Em 10 de abril de 2025. (Prenotação nº 331.095 de 08/04/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC005395526).

Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública, Contrato nº 0202513767, de 27 de março de 2025, e Termo de Aditamento e Re Rratificação ao Financiamento Imobiliário - Portabilidade nº 0202513767, de 03 de abril de 2025, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, com garantia de Alienação Fiduciária, onde comparecem como credor o **BANCO INTER S/A.**, CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG; devedores/fiduciantes, **IBRAHIM JAROUCHE FILHO** e seu cônjuge **THAIS OLIVEIRA DOS SANTOS JAROUCHE**, já qualificados, e o credor/fiduciário originário, na qualidade de interveniente/anuente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificado, procede-se a presente averbação para ficar constando que em decorrência da **PORTABILIDADE DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**, esta última declarou ter recebido o saldo devedor do financiamento primitivo, pelo que deu plena e irrevogável quitação do financiamento aos devedores, sendo que o saldo devedor remanescente do financiamento objeto do R.5, de responsabilidade dos devedores importa **R\$ R\$261.857,67**, permanecendo a alienação fiduciária do **R.5** e tendo como novo credor o **BANCO INTER S/A.**, já qualificada, que será paga por meio de 307 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do contrato. Valor da

continua no verso

CNM 111567.2.0053683-41
CNM 111567.2.0053683-41

MATRÍCULA

53.683

FICHA

03

VERSO

Garantia Fiduciária R\$2.065.000,00.

Selo digital nº 111567321000000063077025L

Escrevente:

Davi Ribeiro Maradei

Av.08 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (garantia)**

Em 06 de maio de 2025. (Prenotação nº 331.674 de 29/04/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC005540466).

Pelo instrumento particular de quitação, datado de 25 de abril de 2025, formalmente em ordem, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária, **R.7** desta matrícula, nos termos do artigo nº 25, §2º, da Lei 9.514/97. Valor atualizado da dívida garantida, para efeitos fiscais **R\$261.857,67**.

Selo digital nº 111567331000000063513325O

Escrevente:

Davi Ribeiro Maradei

R.09 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 06 de maio de 2025. (Prenotação nº 331.674 de 29/04/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC005540466).

Pela cédula de crédito bancário nº 0202527768, de 25 de abril de 2025, **IBRAHIM JAROUCHE FILHO** e seu cônjuge **THAIS OLIVEIRA DOS SANTOS JAROUCHE**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o credor **BANCO INTER S.A.**, já qualificado, o **IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para garantia do valor da dívida de **R\$949.351,60**, que será paga por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R\$2.065.000,00.

Selo digital nº 111567321000000063513425O

continua na ficha 4

CNM 111567.2.0053683-41
CNM 111567.2.0053683-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

6 de Maio de 2025

MATRÍCULA

53.683

FICHA

04

Escrevente:

Davi Ribeiro Maradei-

Av.10 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 30 de junho de 2026. (Prenotação nº 340.910 de 04/03/2026). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01551666C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Belo Horizonte, MG, em 12 de junho de 2026, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA a PROPRIEDADE do IMÓVEL** desta matrícula, ao credor **BANCO INTER S.A.**, já qualificado, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, feita aos devedores fiduciários mencionados no **R.9** desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 3696/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$2.065,000,00.**

Selo digital nº 111567331000000072380526A

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes-

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP																							
<u>CERTIDÃO DE PROPRIEDADE</u>																							
Protocolo Nº 340910																							
CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 53683 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. NADA MAIS HAVENDO a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, onus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé. Mogi das Cruzes/SP, terça-feira, 30 de junho de 2026. Assinada digitalmente por <u>BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL</u> Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002. <table border="1"><tr><td>Oficial</td><td>Estado</td><td>Fazenda</td><td>Reg. Civil</td><td>Trib. Just</td><td>Min. Púb</td><td>ISS</td><td>Total</td></tr><tr><td>R\$ 45,88</td><td>R\$ 13,04</td><td>R\$ 8,92</td><td>R\$ 2,41</td><td>R\$ 3,15</td><td>R\$ 2,20</td><td>R\$ 1,42</td><td>R\$ 77,02</td></tr></table> Selo Digital: 1115673C3000000072390226U ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433. "QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"								Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total	R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 1,42	R\$ 77,02
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total																
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 1,42	R\$ 77,02																

