



# REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

## CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM 111567.2.0037073-13

1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA  
Nº 37.073

FICHA  
Nº 01

Mogi das Cruzes, 19 de julho de 1996

**IMÓVEL:** UM TERRENO composto de PARTE DO LOTE "C", constituído de PARTE DO LOTE Nº 01, da QUADRA "V", no loteamento denominada FAZENDA ALTO DO PAIÃO, situado no Bairro do Paião, perímetro urbano do distrito e município de Guararema, desta Comarca, assim descrito e caracterizado: situado na Rua dos Prados, medindo na frente 36,50 metros, sendo 18,50 metros para a Rua dos Prados, e 18,00 metros, confrontando com o lote 4 da quadra D, da Fazenda Alto do Paião S/A., na lateral direita de quem da rua olha para o terreno 46,91 metros, confrontando com área remanescente do lote "C", na lateral esquerda de quem da rua olha para o terreno 52,06 metros confrontando com área remanescente do lote "C" e nos fundos 45,52 metros, confrontando com área remanescente do lote "C", encerrando uma área total de 2.000,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIOS:** AÉCIO URBANO, brasileiro, empresário, portador da CIRG. nº 3.432.809-SP., e inscrito no CPF/MF. sob nº 560.314.248/00, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com LAURA MARIA AMATO URBANO, brasileira, empresária, portadora da CIRG. nº 4.564.906SP., e inscrita no CPF/MF. sob nº 097.224.878/17, residentes e domiciliados na Rua Visconde de Nacar, 219, 4º andar, Real Parque, na cidade de São Paulo, SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M.22.469, de 03.06.1992, deste registro (conforme requerimento passado em Guararema, SP., aos 05 de julho de 1.996, devidamente assinado, e planta aprovada nos termos do Alvará nº P-008/96, de 27 de maio de 1.996, pela Prefeitura Municipal de Guararema, SP., arquivada no microfilme sob protocolo nº 75.589.

**CONTRIBUINTE:** 64331.13.17.0195.00.000

ESC. AUT.:

*Francisco Carlos Rodrigues de Sá*  
Escritório Autorizado

O OFICIAL:

*Bel. Dirceu de Arruda*  
Oficial

MLB

R.1 - VENDA E COMPRA

Pela escritura de 27 de abril de 2001, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do município de Guararema desta Comarca, Livro n.º 136, Folhas nºs 228/229, os proprietários **AÉCIO URBANO** e sua mulher **LAURA MARIA AMATO URBANO**, já qualificados, VENDERAM a

"continua no verso"

CNM 111567.2.0037073-13

MATRÍCULA  
Nº 37.073FICHA  
Nº 01

VERSO

**ROBERTO CARLOS TAÚ**, brasileiro, contador, RG. nº 12.411.233-SP., CIC. nº 007.300.118/01, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ARLINDA ALVES FERREIRA TAÚ**, brasileira, secretária, RG. nº 7.761.380-6-SP., CIC. nº 032.759.768/26, residente e domiciliado na Rua Olho D'Água do Borges nº 184, Bloco nº 02, Apto. nº 103, Vila Silvia, em São Paulo, Capital, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 30.000,00. (Valor Venal - R\$ 11.110,00). - Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2001.

ESC.AUTº.:

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrivente Autorizado

BGS

R.2 - VENDA E COMPRA

Pela escritura de 17 de julho de 2004, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas, do distrito e município de Guararema, desta Comarca, Livro nº 144, Folhas nºs 54/55, os proprietários **ROBERTO CARLOS TAÚ** e sua mulher **ARLINDA ALVES FERREIRA TAÚ**, já qualificados, **VENDERAM** a **JOSÉ LUIZ DA SILVA NEVES**, brasileiro, do comércio, portador da CIRG nº 11.281.784-1-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 056.055.838/40, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MONICA SOARES NEVES**, brasileira, bancaria, portadora da CIRG nº 14.839.487-5-SSP/SP, inscrita no CPF nº 075.382.918/57, residente e domiciliado na Rua Passos nº 82, Apto nº 63, Bloco nº 02, em São Paulo, Capital, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 80.000,00 (valor venal de R\$ 14.866,53). Mogi das Cruzes, 28 de julho de 2004.

ESC.AUTº.:

*Francisco Carlos Nogueira de Sá*  
Escrivente Autorizado

BGS

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0037073-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DE MOGI DAS CRUZES**

MATRÍCULA

FICHA

**37.073**

**02**

*Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7*

Mogi das Cruzes,

**23 de maio de 2019.**

**Av.3 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Em 23 de maio de 2019 - (Prenotação nº 269.500 de 15/05/2019).

Pela escritura lavrada aos 08 de novembro de 2018, no 26º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de São Paulo, SP, Livro 3890, páginas 009, e à vista da Certidão Fiscal de Valor Venal de Imóveis, emitida em 14/05/2019, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal da cidade de Guararema - SP sob **CONTRIBUINTE nº 64331.13.17.0515.00.000.**

Selo Digital nº 111567331AX000039671NH197.

**ESC. AUTº.:**

Nilce Léa Montemor



**R.4 - VENDA E COMPRA**

Em 23 de maio de 2019 - (Prenotação nº 269.500 de 15/05/2019)

Pela escritura lavrada aos 08 de novembro de 2018, no 26º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de São Paulo, SP, Livro 3890, páginas 009, os proprietários **JOSÉ LUIZ DA SILVA NEVES** e sua mulher **MONICA SOARES NEVES**, já qualificados, **VENDERAM** a **ANDERSON SANTOS ROSA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CIRG nº 29.465.229 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 264.048.748-57, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, SP, na Rua Acaju nº 480, casa C, Jardim Textil, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 600.000,00 (valor venal R\$ 894.952,47).

Selo Digital nº 111567321VO000039672RR19K.

**ESC. AUTº.:**

Nilce Léa Montemor



(continua no verso)

CNM 111567.2.0037073-13

MATRÍCULA  
**37.073**FICHA  
**02**

VERSO

**Av.5 - CONSTRUÇÃO**

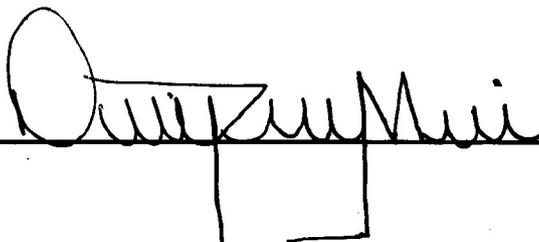
Em 26 de janeiro de 2023 - (Prenotação nº 305.970 de 23/01/2023).

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 19 de janeiro de 2023, devidamente assinado, à vista da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.013.53276/63-001, período 02/01/2004 a 30/12/2004, emitida em 16/01/2023, válida até 15/07/2023, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, e na Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021, e Certidão de Área Construída DTI-0006/2023, processo nº 0230/2023, expedido em 13 de janeiro de 2023, pela Prefeitura do Município de Guararema, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi **CONSTRUÍDO UM PRÉDIO** sob nº **114**, da **RUA DOS PRADOS**, com a área edificada de **369,82m<sup>2</sup>**, avaliado pelo valor de R\$ 769.132,32 (Sinduscon R\$ 846.717,68).

Selo Digital nº 111567331XK000305140PA231.

**ESC. AUT.:**

Davi Ribeiro Maradei

**R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 05 de setembro de 2023. (Prenotação nº 311.681 de 08/08/2023). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC002690962).

Pelo Instrumento Particular nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, passado em São Paulo, SP, aos 02 de agosto de 2023, onde comparece na qualidade de primeiro **DEVEDOR: ESFERIUM COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 39.145.402/0001-10, com sede na Rua da Cantareira, nº 407, Anexo 411, Centro, São Paulo, SP, o proprietário na qualidade de segundo

**continua na ficha 3**

CNM 111567.2.0037073-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

**37.073**

FICHA

**03**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

5 de Setembro de 2023

**DEVEDOR/FIDUCIANTE: ANDERSON SANTOS ROSA**, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Serra da Bragança, nº 1.555, Apartamento nº 135, Torre A, Vila Gomes, Candim, São Paulo, SP, **alienou fiduciariamente à CREDORA: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.**, com sede na Cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º Andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF nº 32.402.502/0001-35, **O IMÓVEL** desta matrícula para a garantia do valor total do empréstimo de **R\$ 1.444.548,66**, quantia que será paga com Juros Remuneratórios à Taxa Efetiva de 1,35% ao mês, 17,46% ano ano, pos-fixado, Índice IPCA, Sistema de Amortização Tabela Price, por meio de 120 parcelas mensais, vencendo-se a primeira prestação mensal em 10/11/2023 e a última prestação mensal em 10/10/2033, nas condições do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 2.707.000,00.

Selo digital nº 1115673210000000501545235

**Escrevente:**

Benjamin Galdino da Silva

Av.07 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 05 de setembro de 2023. (Prenotação nº 311.681 de 08/08/2023). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC002690962).

Pelo Instrumento Particular objeto do R.6 desta matrícula, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.**, já qualificada, na qualidade de credor(a), de na qualidade de credora de **ESFERIUM COMÉRCIO LTDA** e **ANDERSON SANTOS ROSA**, já qualificados, **EMITIU** a **Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, Integral Escritural nº 0009457653/ECL, série 202308**, no valor de **R\$1.444.548,66**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.6 desta matrícula, com prazo de amortização de 120 meses, comparecendo como instituição custodiante a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.**, já qualificada.

**continua no verso**

CNM 111567.2.0037073-13  
 CNM 111567.2.0037073-13

MATRÍCULA

**37.073**

FICHA

03

VERSO

Selo digital nº 1115673310000000501546230

**Escrevente:**

Benjamin Galdino da Silva

**Av.08 - AVERBAÇÃO DECLARATÓRIA**

Em 24 de maio de 2024. (Prenotação nº 320.432 de 14/05/2024). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003711789).

Atendendo ao requerimento datado de 10 de maio de 2024, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 24 de abril de 2024, pelo Juízo de Direito da 41ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 15/03/2024, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n. 1038625-43.2024.8.26.0100, à 41ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, em que são partes: como exeqüente **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04; e como executados: **1) ANDERSON SANTOS ROSA**, já qualificado; e **2) SANTOS-ROSA COMÉRCIO LTDA (NOME FANTASIA: BLACK SHOP ELETRÔNICOS)**, CNPJ 29.793.823/0001-01, cujo valor da causa é R\$ 245.411,74.

Selo digital nº 111567331000000055810824D

**Escrevente:**

Davi Ribeiro Maradei

**Av.09 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (Existência de Ação)**

Em 24 de julho de 2024. (Prenotação nº 322.728 de 18/07/2024). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004041473).

Atendendo ao requerimento datado de 17 de julho de 2024, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 24/06/2024, pelo Juízo de Direito da 41ª. Vara Cível do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 01/04/2024, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, sob n. 1047748-

**continua na ficha 4**

CNM 111567.2.0037073-13  
CNM 111567.2.0037073-13LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

FICHA

**37.073****04**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

24 de Julho de 2024

65.2024.8.26.0100, à 41ª. Vara Cível do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, em que são partes: como exeqüente **ITAÚ UNIBANCO S/A.**; e como executados: **1) ANDERSON SANTOS ROSA**; e **2) SANTOS-ROSA COMÉRCIO LTDA (NOME FANTASIA: BLACK SHOP ELETRÔNICOS)**, todos já qualificados, cujo valor da causa é R\$276.321,49.

Selo digital nº 111567331000000057356024C

**Escrevente:**

Rafaela Morais Alves

**Av.10 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 01 de julho de 2025. (Prenotação nº 328.508 de 14/01/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01316223C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Goiânia, GO, em 06 de junho de 2025, 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, a credora **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09, sucessora da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., já qualificada, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei. nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, feita ao(s) devedor(es) fiduciante(s) mencionado(s) no **R.6** desta matrícula, que não se manifestou(aram) ou purgou(aram) a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$2.707.000,00.**

Selo digital nº 1115673310000000646954251

**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							
<b><u>CERTIDÃO DE PROPRIEDADE</u></b>							
<b>Protocolo Nº 328508</b>							
<b>CERTIFICA MAIS</b> , que a presente reprodução da matrícula nº 37073 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. <b>NADA MAIS HAVENDO</b> 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, 1 de julho de 2025.							
Assinada digitalmente por <b><u>BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL</u></b>							
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17
Selo Digital: 1115673C3000000064727225W							
<b>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.</b>							
<b>"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"</b>							

