



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0054744-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA

Nº 54.744

FICHA

Nº 01

Mogi das Cruzes, 24 de junho de 2009

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 31**, situado no **3º ANDAR**, da **TORRE II**, denominada "**EDIFÍCIO MONET**", do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO ART'S GARDEN**, situado na **PRAÇA FRANCISCA DE CAMPOS MELLO FREIRE Nº 01**, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: área real privativa coberta 218,1500 m2, área do hobby box 2,0400 m2, área real de garagem - área real 41,40 m2, área real comum 248,4558 m2, área real total 510,0458 m2, fração ideal do terreno 0,0098631 ou 0,98631%, estando vinculado ao apartamento o direito de uso de **04 vagas de estacionamento**, cobertas, numeradas e demarcadas, vinculadas a um Hobby Box indeterminado.

PROPRIETÁRIA: **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Major Pinheiro Franco, nº 51, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.695.852/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR: R.10/M.19.670, de 29/09/2006, deste registro (**INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO**).

CONTRIBUINTE: 03.011.094.005.4

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

O OFICIAL:

Bel. Dirceu de Arruda
Bel. Dirceu de Arruda RNM
Oficial

R.1 - **VENDA E COMPRA**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo nº 38, da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, lavrado nesta cidade, aos 09 de junho de 2009, a proprietária **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MARIO ROMAN ALVES**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nascido em 29.05.1966, professor, portador da CIRG nº 17.002.150-6-SSP/SP, e do CPF/MF nº 077.462.368-39, sua esposa **DENISE CESARE DOS SANTOS ROMAN ALVES**, brasileira, nascida em 01.03.1968, professora, portadora da CIRG nº 14.711.632-6-SSP/SP, e do CPF/MF nº 104.866.428-79,

"continua no verso"

CNM 111567.2.0054744-59

MATRÍCULA

Nº 54.744

FICHA

Nº 01

VERSO

residentes e domiciliados na Praça Francisca C. M. Freire, 01, apto. 31, Vila Oliveira, nesta cidade, SP, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 662.927,80, que será pago na seguinte forma: recursos próprios já pagos em moeda corrente - R\$ 292.947,80; financiamento concedido pela credora - R\$ 369.980,00 (V.V. - R\$ 414.126,33). Foi recolhida e apresentada a Guia de ITBI - SBR 0087 011 10062009 0090 7.708,86R 20/40. Constam do título, a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciária e a de Terceiros sob nº 046552009-21037010, datada de 22 de abril de 2009, válida até 19 de outubro de 2009, extraída via internet, e a certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a dívida da União, datada de 28 de maio de 2009, válida até 24 de novembro de 2009, extraída via Internet, código de controle A625.98EF.D687.5542, microfilmadas e arquivadas sob protocolo nº **148.536**. Mogi das Cruzes, 24 de junho de 2009.

ESC.AUTº.:

Marcel Lopes Batista

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

RNM

R.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo nº 38, da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, lavrado nesta cidade, aos 09 de junho de 2009 os devedores **MARIO ROMAN ALVES**, sua esposa **DENISE CESARE DOS SANTOS ROMAN ALVES**, 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, **nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.1997**, para a garantia do valor da dívida de R\$ 369.980,00, quantia que, com juros à taxa nominal de 10,9350% ao ano e efetiva de 11,5000% 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 360 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$4.663,11, já incluídos os acessórios, vencendo-se a

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0054744-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Nº 54.744

Nº 02

Mogi das Cruzes, 24 de junho de 2009

primeira prestação em 09.07.2009, e nas demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia fiduciária - R\$666.000,00. Mogi das Cruzes, 24 de junho de 2009.

ESC. AUTº.: *Parcel Lopes Batista*

RNM

Av.3 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 28 de março de 2023 - (Prenotação nº 307.573 de 21/03/2023).

Fica cancelado o **R.2** desta matrícula, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, com o valor da dívida originária de **R\$ 369.980,00**, tendo em vista a quitação da dívida, passando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade, conforme autorização contida no Instrumento Particular de Termo de Quitação, passado nesta Cidade, aos 20 de março de 2023. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R\$ 799.716,99**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331JF000317783DM23C.

ESC. AUTº.:

Benjamin Galdino da Silva

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Em 28 de março de 2023 - (Prenotação nº 307.293 de 10/03/2023)

Pelo Instrumento Particular de Empréstimo (Mútuo), com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, nos termos artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, passado em São Paulo, SP, aos 06 de março de 2023, os proprietários **MARIO ROMAN ALVES**, e seu cônjuge **DENISE CESARE DOS SANTOS ROMAN ALVES**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente à CREDORA: QI SOCIEDADE DE**

(continua no verso)

CNM 111567.2.0054744-59

MATRÍCULA

54.744

FICHA

02

VERSO

CRÉDITO DIRETO S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 32.402.502/0001-35, com endereço à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º Andar, Conjunto nº 12, Bairro Jardim Paulistano, São Paulo, SP, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 867.183,44**, quantia que será paga com o prazo de amortização de R\$ 240 meses, nº de prestações 239, data do término do prazo contratual 08/03/2043, vencimento da primeira prestação 08/05/2023, taxa de juros nominal de 16,0755% ao ano, efetiva de 17,3642% ao ano, Sistema de Amortização PRICE, valor total de primeiro encargo nesta data R\$ 11.856,11, Custo Efetivo Total (CET): 18,2601%, Índice: Mensal do IPCA, nas condições do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 1.987.000,00.

Selo Digital nº 1115673210S000317746JU233.

ESC. AUT.:

Benjamim Caldeiro da Silva

Av.5 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 28 de março de 2023 - (Prenotação nº 307.293 de 10/03/2023).

Pelo Instrumento Particular objeto do R.4 desta matrícula, e conforme cláusula de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, já qualificada, na qualidade de credora de **Mario Roman Alves**, e seu cônjuge **Denise Cesare dos Santos Roman Alves**, já qualificados, **EMITIU a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 0004544414/MR, série 202**, no valor de **R\$ 867.183,44**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.4 desta matrícula, com prazo de amortização de 240 meses, comparecendo como instituição custodiante a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto nº 41, Sala nº 02, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, SP.

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

54.744

FICHA

03

CNM 111567.2.0054744-59

CNM 111567.2.0054744-59

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

28 de março de 2023

Selo Digital nº 111567331LD000317747SC23C.

ESC. AUTº.:

Benjamim Galdino da Silva

Av.06 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 02 de julho de 2026. (Prenotação nº 336.016 de 17/09/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01456787C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 09 de junho de 2.026, 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 **MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO**, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, inscrita no CNPJ/MF nº 30.982.547/0001-09, 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 Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, feita aos devedores fiduciários mencionados no **R.4** e **Av.5** 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 3372/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$867.183,44. Valor base para calculo de ITBI R\$ 1.459.864,58.**

Selo digital nº 1115673310000000724331260

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

Av.07 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 02 de julho de 2026. (Prenotação nº 336.016 de 17/09/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01456787C).

Fica cancelado o Ato nº 5 desta matrícula, à vista do Requerimento de Consolidação e Cancelamento de CCI, passado na cidade de São Paulo, SP, em 09 de junho de 2.026, pelo qual a credora **MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO** e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE**

continua no verso

CNM 111567.2.0054744-59
CNM 111567.2.0054744-59

MATRÍCULA

54.744

FICHA

03

VERSO

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., como instituição custodiante já qualificadas, deram baixa da emissão da referida cédula em nome dos devedores **MARIO ROMAN ALVES** e **DENISE CESARE DOS SANTOS ROMAN ALVES**, já qualificados.

Selo digital nº 1115673310000000072433226M

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

Av.08 - **AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR E ESCLARECEDORA**

Em 07 de julho de 2026. (Prenotação nº 344.723 de 06/07/2026).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que:

A) Revendo a documentação que deu origem à **Av.6** (arquivada aos 02 de julho de 2026, junto à Prenotação nº 336.016), verificou-se que a credora fiduciária é **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de instituição administradora e custodiante da **MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO**, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, inscrita no CNPJ/MF nº 30.982.547/0001-09 (e não como constaram nas Averbações 6 e 7; e

B) Em razão da correção acima indicada, o imóvel objeto desta matrícula, adquirido conforme a **Av.6** pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, constitui patrimônio da **MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO**, já qualificada, não se comunicando, portanto, com o patrimônio da referida **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, que figurará como instituição administradora e custodiante, observadas, quanto ao imóvel desta matrícula, as seguintes restrições, constantes do artigo 7.º da Lei n.º 8.668/93, quais sejam as de que tal ativo imobilizado: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais.

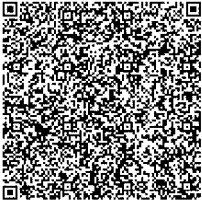
Selo digital nº 11156733100000000725338269

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

OATO 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 344723							
CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 54744 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, 7 de julho de 2026. Assinada digitalmente por <u>BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL</u> Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Selo Digital: 1115673C3000000072553826L							
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"							



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO