



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 37.014

FICHA

Nº 01

DE MOGI DAS CRUZES

Mogi das Cruzes, 20 de junho

de 1996

IMÓVEL: UM TERRENO destacado de ÁREA MAIOR, situado na Vila Nossa Senhora Aparecida, antigo Sítio Rio Acima, denominado "**VILA NOVA NOSSA, SENHORA APARECIDA - GLEBA C**", perímetro rural deste município e comarca, assim descrito e caracterizado: "inicia-se no ponto "C", cravado junto à faixa da Light; desse ponto segue na distância de 63,50 metros até o ponto "D", confrontando até aqui com a Rua Jabotí; desse ponto deflete à direita e segue na distância de 50,00 metros até o ponto "E", confrontando com César Kinukawa; desse ponto deflete à esquerda e segue na distância de 20,00 metros até o ponto "F", confrontando com César Kinukawa; desse ponto deflete à direita e segue na distância de 50,00 metros até o ponto "J", confrontando com a casa nº 75, da Rua Jabotí; desse ponto segue em frente com rumo 74º 50' 00" SW na distância de 114,77 metros até o ponto "J1"; desse ponto deflete à direita com rumo AZ 164º 50' 00" na distância de 111,724 metros até o ponto "B1" cravado junto a faixa da Light; confrontando, do ponto "J" ao ponto "B1" com o remanescente de área maior de propriedade de César Kinukawa e sua mulher; do ponto "B1" deflete à direita e segue no rumo 74º 50' 00" SE na distância de 199,49 metros até o ponto "C"; ponto de partida da presente descrição, confrontando com a faixa da Light, encerrando a área total de 20.293,74 metros quadrados."

PROPRIETÁRIOS: CÉSAR KINUKAWA, brasileiro, avicultor, portador da CIRG. nº 3.400.143-SSP/SP., e sua mulher YOKO KINUKAWA, brasileira, do lar, portadora da CIRG. nº 4.775.063-SSP/SP., inscritos no CPF/MF. sob nº 211.125.178/04, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 5515/77, residentes e domiciliados na Estrada da Capela, km 6, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.988, de 06.10.1978, deste registro.

CADASTRO: código nº 638234.015440-3 (área total: 17,6 ha; mod. fiscal: 5,0; nº mod. fiscais: 3,52; F.M.P.: 2,0). exercício de 1.995.

ESC. AUT.º.:

Francisco Carlos Araújo de Sá
 Escrevente Autorizado

O OFICIAL:

Dirceu de Arruda
 Bel. Dirceu de Arruda
 Oficial

R.1 - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

"Continua no verso"

MATRÍCULA

Nº 37.014

FICHA

Nº 01

VERSO

Pelo Instrumento Particular passado nesta cidade, aos 10 de abril de 1.996, devidamente assinado, CÉSAR KINUKAWA e sua mulher YOKO KINUKAWA, já qualificados, **COMPROMISSARAM** a PAULO YOSHIKUNI KOMADA, brasileiro, empresário, divorciado, portador da CIRG. nº 11.072.941-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF. sob nº 009.608.678/56, residente e domiciliado na Rua José Miragaia Ribeiro, 51, Estância dos Reis, nesta cidade, o IMÓVEL desta matrícula, pelo preço de R\$ 5.850,00 (V.T.N.T. Correspondente:R\$ 6.109,17). Mogi das Cruzes, 20 de junho de 1.996.-

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLB

Av.2 - CANCELAMENTO DE COMPROMISSO (RESCISAO)

Fica cancelado o R.1 da presente, à vista do instrumento particular passado nesta cidade, aos 10 de junho de 1.996, devidamente assinado, pelo qual de comum acordo CÉSAR KINUKAWA e sua mulher YOKO KINUKAWA, e PAULO YOSHIKUNI KOMADA, todos já qualificados, resolveram rescindir o instrumento particular de compromisso de venda e compra, objeto do referido R.1, devolvendo os primeiros ao segundo a quantia de R\$ 5.850,00, ficando assim rescindido e totalmente sem efeito o instrumento particular mencionado. Mogi das Cruzes, 20 de junho de 1.996.-

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLB

Av.3 - ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 17 de outubro de 1.996, devidamente assinado, à vista da certidão municipal nº 089/96, expedida aos 03 de julho de 1.996, verifica-se que o imóvel desta matrícula, está situado dentro do PERÍMETRO URBANO deste município e comarca. Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 1996.-

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLB

continua na ficha nº02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº 37.014

FICHA

Nº 02

Mogi das Cruzes, 26 de novembro de 19 96

R.4 - VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 14 de novembro de 1.996, Livro nº 71, fls.36/40, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do distrito de Brás Cubas, deste município e comarca, CESAR KINUKAWA e sua mulher YOKO KINUKAWA, já qualificados, **VENDERAM** à VIA ENGENHARIA S/A., com sede em Brasília, DF., na SIA/Trecho 3, Lotes 1705/1715, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.584.755/0001-80, o IMÓVEL desta matrícula, pelo preço de R\$ 160.000,00 (V.V. Corrigido - R\$ 98.905,57). Mogi das Cruzes, 26 de novembro de 1996.-

ESC.AUTª.:Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

R.5 - VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 25 de março de 1.997, Livro nº 3.318, fl.118vº, do 24º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP., VIA ENGENHARIA S/A., já qualificada, **VENDEU** à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, anteriormente denominada Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo - CDH, com sede em São Paulo, SP., na Avenida 9 de Julho, 4927/4939, inscrita no CGC/MF. sob nº 47.865.597/0001-09, o IMÓVEL desta matrícula, pelo preço de R\$ 1.296.607,50, sendo que R\$ 665.123,45 são para o empreendimento denominado MOGI DAS CRUZES "I", e R\$ 631.564,05 são para o empreendimento denominado MOGI DAS CRUZES "II", que são pagos à outorgante vendedora individualmente. CND/INSS nº 985.717, série G, expedida em Brasília, DF., aos 17.03.1997, mencionada no título. (V.V. Corrigido - R\$ 65.616,55). Pagavel nas condições minuciosamente descritas no título. Mogi das Cruzes, 17 de abril de 1.997.-

ESC.AUTª.:Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

Av.6 - RETIFICAÇÃO JUDICIAL

Pelo mandado expedido aos 10 de setembro de 1.997, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, dos Autos - Proc. nº 99/97, de Ação de Retificação de Registro, movida por CESAR KINUKAWA e sua mulher YOKO KINUKAWA, já qualificados, verifica-se, conforme R.Sentença

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº 37.014

FICHA

Nº 02

VERSO

de 16 de julho de 1.997, transitada em julgado em 03.09.1997, que o imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: "tem início no ponto "C" localizado na lateral da Rua Jabuti junto à faixa de terras pertencentes à CESP, daí segue pela lateral desta Rua com azimute de 344º 42' 17" e uma distância de 63,50 metros até encontrar o ponto "D", daí deflete à direita com azimute de 67º 08' 37" e uma distância de 50,00 metros até encontrar o ponto "E", confrontando com terras de César Kinukawa, daí deflete à esquerda com azimute de 349º 08' 21" e uma distância de 20,00 metros até encontrar o ponto "F", confrontando com área do mesmo proprietário, daí deflete a direita com azimute de 57º 28' 44" e uma distância de 50,00 metros até encontrar o ponto "J", confrontando ainda com área do mesmo proprietário, daí deflete à direita com azimute de 71º 55' 34" e uma distância de 114,77 metros até atingir o ponto "1", confrontando ainda com área do mesmo proprietário, daí deflete à direita com azimute de 166º 22' 57" e uma distância de 110,909 metros até encontrar o ponto "2", confrontando ainda com área do mesmo proprietário, daí deflete à direita com rumo de 74º 50' 00" SW, e uma distância de 210,257 metros até atingir o ponto "C"; que deu início a esta descrição, neste trecho confrontando com Faixa de Terras, pertencentes a CESP, encerrando a área de 20.293,66 metros quadrados." Mogi das Cruzes, 19 de setembro de 1.997.

ESC. AUT.º..

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrevente Autorizada

MLB

R.7 - RETRATO DE VENDA E COMPRA

Por escritura de 15 de Setembro de 1999, do 1º Tabelião de Notas desta Comarca, 1º 3432, fls. 330, a proprietária **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, já qualificada, **retratou** a venda e compra objeto do registro n.º 05 desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 631.564,05 ao patrimônio de **VIA ENGENHARIA S/A.**, também já qualificada, sendo de R\$ 71.402,67 o valor venal corrigido do imóvel. CND-INSS n.º 105901999-21606001, expedida em 15.07.1999, e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal n.º E-2.819.047, emitida em 26.07.1999, com validade até o

continua na ficha nº 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Bel. Dirceu de Arruda

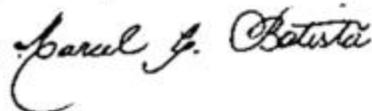
Nº 37 014

Nº 03

Mogi das Cruzes, 21 de Março de 2000

dia 26.01.2000, mencionadas no título e CND-INSS n.º 012832000-21606001, expedida em 14.01.2000, confirmada pela Agência código PAF: 21606001 em 14.01.2000 e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal n.º E-3.344.944, emitida em 21.01.2000, com validade até o dia 31.07.2000, arquivadas neste Registro em pasta própria.- Mogi das Cruzes, 21 de março de 2000.

O ESC. AUT.º.:



Marcel Lopes Batista
(Escrivente)

Av. 8 - CISÃO PARCIAL COM VERSÃO DE PATRIMÔNIO

Pelo Instrumento Particular passado em São Paulo, SP., aos 04 de junho de 2001, a vista da cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2001, instrumento particular de protocolo de cisão parcial e justificação passado em Brasília, DF., aos 18 de dezembro de 2000, Lauro de Avaliação das parcelas do patrimônio líquido e Anexos I e II, passado em Brasília, DF., aos 31 de janeiro de 2001, registrada pela Secretaria da Junta Comercial do Distrito Federal, em 05.03.2001, sob n.º 20010106936, protocolo n.º 01/010693-6, publicada no DO do Distrito Federal de 16 de abril de 2001, verifica-se que o **IMÓVEL** desta matrícula, foi **CINDIDO** do patrimônio da proprietária **VIA ENGENHARIA S/A.**, já qualificada, e por **VERSÃO**, foi **incorporado** ao patrimônio da **VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.554.207/0001-04, com sede em Brasília, DF., Trecho 03, Lotes 1720/1730, Setor de Indústrias, pelo valor estimado em R\$ 66.048,20 (V.V. - R\$ 65.548,78). Foi apresentada a CND/INSS n.º 162002001-23001040, emitida em 10.05.2001, válida por 60 dias, confirmada via internet, e certidão de quitação de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, sob n.º E - 4.330.186, emitida em 28.12.2000, com validade até 28.06.2001, microfilmadas e arquivadas no protocolo sob n.º 97.820. Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2001.

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº.37.014

FICHA

Nº03

VERSO

ESC. AUTº . . :

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrevente Autorizado

MLB

Av.9 - **CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Pelo Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário - CCB, Proposta nº CS 15684080, com força de escritura pública, de acordo com as Leis nºs 9.514 de 20/11/1997, 10.931 de 02/08/2004, e 11.076 de 30/12/2004, passado em Brasília, DF, aos 23 de outubro de 2018, à vista da Consulta do Cadastro Imobiliário de 30 de novembro de 2018, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 30.068.002-1**. Mogi das Cruzes, 03 de dezembro de 2018.

ESC. AUTº . . :

~~265.825 (Prenotado em 28/11/2018 - reentradado em 30/11/2018)~~

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

R.10 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)**

Pelo Instrumento Particular de **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB, PROPOSTA Nº CS 15684080**, com força de escritura pública, de acordo com as Leis nºs 9.514 de 20/11/1997, 10.931 de 02/08/2004, e 11.076 de 30/12/2004, passado em Brasília, DF, aos 23 de outubro de 2018, e anexo de 29/11/2018, onde constam como: **EMITENTE: VIA ENGENHARIA S/A**, inscrita no CPF/MF nº 00.584.755/0001-80, com endereço TR SIA/Sul Trecho 03 Lotes 1705/15 S/N, Brasília, DF, a proprietária na qualidade de **AVALISTA E INTERVENIENTE GARANTE: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 03.554.207/0001-04, com endereço SIA/Sul Trecho 03 Lotes 1705/15 S/N, Brasília, DF, alienou fiduciariamente ao **CREDOR: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00, com sede no SBS, Quadra 01, Bloco E, Edifício Brasília, Brasília, DF, **O IMÓVEL** desta matrícula e o imóvel objeto da matrícula nº 69.352, deste 1º Oficial de Registro de imóveis, em garantia do valor bruto do empréstimo de **R\$ 7.800.000,00**, que será pago a taxa de juros mensal de 1,20%, anual de 15,39%, Custo Efetivo Total (CET), mensal de 1,26%, anual de 16,54%, por meio de 48 parcelas, calculadas pela **TABELA PRICE**, vencendo-se a primeira parcela em 15/10/2019, e a última parcela em 15/09/2023,

"continua na ficha nº04"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

MATRÍCULA

Nº37.014

FICHA

Nº04

03 de dezembro de 2018

comparecendo também na qualidade de **AVALISTA E FIEL DEPOSITÁRIO: FERNANDO MARCIO QUEIROZ**, inscrito no CPF/MF nº 003.811.526-34, com endereço comercial SIA/SUL trecho 03 Lotes 1705/15 S/N, Brasília, DF, na forma e condições constantes do instrumento. Valor das Garantias Fiduciárias R\$ 3.697.000,00, referente ao imóvel desta matrícula sob nº 37.014 e R\$ 4.200.000,00, referente ao imóvel objeto da Matrícula nº 69.352. Fica dispensada a Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Previdenciários, da Receita Federal/PGFN/Contribuições Sociais, em nome da proprietária, avalista e interveniente garante, Via Empreendimento Imobiliários S/A, nos termos do subitem 119.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais de São Paulo. Foi apresentada pela emitente, Via Engenharia S/A, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente à situação do sujeito passivo no âmbito da Receita Federal do Brasil - RFB e da dívida ativa junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN e abrange inclusive as Contribuições Sociais, emitida aos 30/07/2018, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até 26/01/2019, sob o código de controle CD6D.6DE0C.2CF3.56A4, extraída via internet, digitalizada e arquivada sob protocolo nº 265.835-Mogi-das-Cruzes, 03 de dezembro de 2018.

ESC.AUTº.:

265.835 - (Prenotado em 28/11/2018 - reentrado em 30/11/2018)

BGS

R.11 - DAÇÃO EM PAGAMENTO

Em 25 de março de 2021 - (Prenotação nº 285.285 de 11/03/2021)

Pela escritura de Dação Em Pagamento, lavrada aos 02 de março de 2021, Livro 4956-E, Folha 047/050, no 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, emitida eletronicamente sob o código de remessa na central: AC000760391 (pelo protocolo eletrônico título on line), a proprietária **VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, transmitiu a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.208/0001-00, com sede em Brasília - DF, no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco B e C, em garantia da dívida constituída por **VIA ENGENHARIA S/A**, já qualificada no valor de R\$ 7.662.000,00 (incluindo outro imóvel), sendo que o **IMÓVEL** desta matrícula, foi atribuído o valor

(continua no verso)

v

MATRÍCULA

37.014

FICHA

04

VERSO

de R\$ 2.478.000,0 (valor venal de R\$ 218.801,82).

Selo Digital nº 111567321FG000161588KB21Y.

ESC. AUTº.:

Jose Roberto de Araújo
Jose Roberto de Araújo

Av.12 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 26 de março de 2021 - (Prenotação nº 285.285 de 11/03/2021).

Fica cancelado o **R.10** desta matrícula, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida de R\$ 7.800.000,00, que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, passando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade, em razão da escritura Dação Em Pagamento objeto do R.11. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data, correspondente a 303.501,94 UFESP's, equivale a R\$ 8.828.871,59, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331NI000161697HT21E.

ESC. AUTº.:

Jose Roberto de Araújo
Jose Roberto de Araújo

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP
CERTIDAO DE PROPRIEDADE**

Protocolo Nº 285285

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **37014** 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, 26 de março de 2021, às 09:50.

Bel. Dirceu de Arruda - Oficial
Bel.ª Célia C.G. de Arruda - Subst.ª do Oficial
Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda - Subst. do Oficial
Bel. André Guzzon de Arruda - Subst. do Oficial

Custas	
EMOLUMENTOS	R\$ 34,73
AO ESTADO	R\$ 9,87
SEFAZ	R\$ 6,76
REG. CIVIL	R\$ 1,83
TRIB. JUSTI	R\$ 2,38
ISS	R\$ 1,04
MIN. PÚBLICO	R\$ 1,67
TOTAL	R\$ 58,28
Guia nº	
Selo Digital Nº	1115673C3HO000161700DV21M



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"