



Valide aqui  
este documento

CNM 112557.2.0102156-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca  
de Mogi das Cruzes - SP    CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

102.156

FICHA

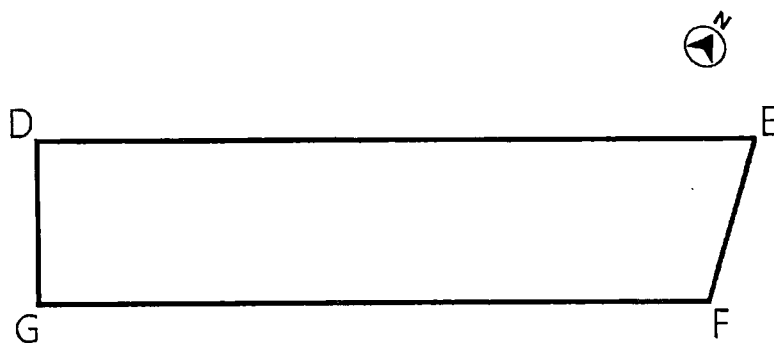
01

CNM: 112557.2.0102156-15

Mogi das Cruzes, 08 de abril de 2024

**IMÓVEL:** UM TERRENO, sem benfeitorias, com frente para a Rua José Cardoso de Azevedo Marques, designado para efeito de localização como lote nº "01-B" (desdobrado do lote nº 01), da quadra "E", do loteamento denominado "JARDIM RUBI", situado no Bairro do São João do Caputera, perímetro urbano deste Município e Comarca, contendo a seguinte descrição: inicia-se no ponto "E", cravado no alinhamento predial da Rua José Cardoso de Azevedo Marques, na divisa com o lote nº 01-A (matrícula nº 102.155); deste ponto, segue na distância de 27,98 metros, confrontando com o lote nº 01-A (matrícula nº 102.155), até encontrar o ponto "D"; deste ponto, deflete à esquerda e segue na distância de 6,19 metros, confrontando com o lote nº 03-A (matrícula nº 43.009), até encontrar o ponto "G"; deste ponto, deflete à esquerda e segue na distância de 26,00 metros, confrontando com o lote nº 02-A (matrícula nº 102.157), até encontrar o ponto "F"; deste ponto, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento predial da Rua José Cardoso de Azevedo Marques, na distância de 6,50 metros, até encontrar o ponto "E", início da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 167,15m².

**REPRESENTAÇÃO GEOMÉTRICA:**



**PROPRIETÁRIA:** SGM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua Princesa Isabel de Bragança, nº 235, sala 1002, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.025.812/0001-67 e NIRE/JUCESP nº 35238017302.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.13, em 20/04/2022, da matrícula nº 43.006, desta Serventia.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 46.032.029.000-9 (em área maior).

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3DHM-2XW92-VHRY7-D2XKV>



Valide aqui  
este documento

CNM 112557.2.0102156-15

MATRÍCULA

102.156

FICHA

01

VERSO

CNM: 112557.2.0102156-15

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento da proprietária datado de 04/03/2024, e com o assentimento da credora fiduciária qualificada na Av.01, abaixo. (Protocolo nº 310.869 em 21/03/2024).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

EDUARDO FRANCO REIS

**Av.01/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (TRANSPORTE)**

Conforme R.16, feito em 09/06/2022, na matrícula nº 43.006, origem tabular desta, procedo a presente averbação para o fim de transportar o referido registro para esta matrícula, cujo teor é o seguinte: Pela Cédula de Crédito Bancário nº C21431481-9, emitida na Cidade de Suzano-SP, a 07/06/2022, a proprietária, **SGM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSTRUTORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com nesta cidade, na Rua Princesa Isabel de Bragança, nº 235, Sala 1002, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.025.812/0001-67 e NIRE/JUCESP nº 35238017302, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 102.155, o qual anteriormente tinha como objeto o imóvel matriculado sob nº 43.006, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PROGRESSO - SICREDI PROGRESSO PR/SP**, com sede na Cidade de Toledo-PR, na Avenida Tiradentes, nº 986, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.059.997/0001-17, para a garantia da operação consistente na abertura de crédito em favor da emitente, **PRISMAPORT SERVIÇOS DE PORTARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Henrique Eroles, nº 357, Alto do Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.440.357/0001-38 e NIRE/JUCESP nº 35235895457, à qual é disponibilizado o valor de **R\$422.735,00** (quatrocentos e vinte e dois mil setecentos e trinta e cinco reais), pagáveis por meio de 60 (sessenta) parcelas mensais variáveis de amortização do saldo devedor, conforme especificado na cédula, calculadas com base no percentual do saldo devedor de principal acrescido dos encargos devidos, apurados nas datas de pagamento, vencendo-se a primeira parcela em 07/01/2023 e a última em 07/12/2027. Nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base

Continua na ficha 02



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3DHM-2XW92-VHRY7-D2XKV>

CNM 112557.2.0102156-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca  
de Mogi das Cruzes - SP    CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA


102.156

FICHA

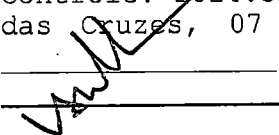
02

CNM: 112557.2.0102156-15

Mogi das Cruzes, 08 de abril de 2024

equivalente que venha a substituí-la, acrescida dos juros à taxa efetiva de 7,442417% ao ano (0,600000% ao mês), capitalizados mensalmente. Os encargos acima serão calculados, devidos e pagos nos vencimentos, nas amortizações e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento o Município de Suzano-SP. **Condições:** (i) nos termos do artigo 26 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência em 30 (trinta) dias, contados do vencimento da prestação em atraso e também no caso de vencimento antecipado das obrigações assumidas na cédula; (ii) para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, foi atribuído ao imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 102.155, o valor de R\$424.150,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil cento e cinquenta reais), atualizado, segundo o critério adotado pelas partes, pela variação % do incide de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados - IVG-R, divulgado pelo Banco Central do Brasil, para imóveis residenciais urbanos; e, (iii) nos termos da cláusula 10.1, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e desempenho das obrigações contratuais, inclusive para receber citações, notificações e intimações. Comparecem no título, na qualidade de avalistas coobrigados: (1) CLAUDIO RODRIGUES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, administrador, portador da CIRG nº 28.063.388-DETRAN/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 260.557.358-30, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Alzira Elizabete Unello, nº 197, Jardim Rubi; e, (2) SGM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com nesta cidade, na Rua Princesa Isabel de Bragança, nº 235, Sala 1002, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.025.812/0001-67 e NIRE/JUCESP nº 35238017302. As demais condições de contratação são as constantes do título, e nos termos da citada Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 310.869 em 21/03/2024). Mogi das Cruzes, 08 de abril de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
 (EDUARDO FRANCO REIS).

**Av.02/ ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL**

À vista da escritura, adiante mencionada, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 46.032.081.-7, conforme se comprova pela certidão de valor venal de imóveis, datada de 01/11/2024, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - código de controle: 2024.522.301. (Protocolo nº 319.007 em 21/10/2024). Mogi das Cruzes, 07 de novembro de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
 (VALTER ALVES DE MELLO).

continua no verso



Valide aqui  
este documento

CNM 112557.2.0102156-15

MATRÍCULA

102.156

FICHA

02

VERSO

CNM 112557.2.0102156-15

**R.03/ DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Por escritura pública de transação, confissão de dívida, composição, dação em pagamento e outras avenças lavrada em 11/10/2024, no Tabelião de Notas do Município de Ouro Verde do Oeste, Comarca de Toledo-PR (livro nº 89 - folhas 084/098), a devedora fiduciante, **SGM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSTRUTORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua Princesa Isabel de Bragança, nº 235, sala 1002, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.025.812/0001-67 e NIRE/JUCESP nº 35238017302, transmitiu, a título de dação em pagamento, o direito real de aquisição de que é titular, relativo ao pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento mencionado na Av.01, em favor da credora fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PROGRESSO - SICREDI PROGRESSO PR/SP**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Toledo-PR, na Rua Treze de Abril, nº 2.590, Vila Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.059.997/0001-17, pelo valor de **R\$263.700,00** (duzentos e sessenta e três mil e setecentos reais), sendo de R\$28.617,75 o valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2024, consolidando-se a propriedade definitivamente no patrimônio desta. **Compareceram no título:** PRISMAPORT SERVIÇOS DE PORTARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Henrique Eroles, nº 357, Alto do Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.440.357/0001-38 e NIRE/JUCESP nº 35235895457; e, PRISMASERV SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Henrique Eroles, nº 357, Alto do Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.567.784/0001-81 e NIRE/JUCESP nº 35235925534, na qualidade de outorgantes devedoras; e, CLAUDIO RODRIGUES DOS SANTOS, brasileiro, administrador, identificado pela CIRG nº 28.063.388-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 260.557.358-30, e sua mulher VIVIANE CRISTINA CUNHA RODRIGUES, brasileira, empresária, identificada pela CIRG nº 29.360.181-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 267.141.668-77, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 09/05/2023, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Quirino Manna, nº 118, Vila Moraes; ITAPETY SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua José Benedito Batalha, nº 52, Alto do Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.818.851/0001-08 e NIRE/JUCESP nº 35224958185; e, PRISMATECH SERVIÇOS DE MONITORAMENTO DE SISTEMAS DE SEGURANÇA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Henrique Eroles, nº 357, Alto do Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.023.314/0001-80 e NIRE/JUCESP nº 35228638878,

continua na ficha 3



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3DHM-2XW92-VHRY7-D2XKV>

CNM 112557.2.0102156-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA

102.156

FICHA

03

CNM 112557.2.0102156-15

Mogi das Cruzes, 7 de Novembro de 2024

na qualidade de avalistas das operações, terceiros interessados e outorgantes dadores. (Protocolo nº 319.007 em 21/10/2024). Mogi das Cruzes, 07 de novembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

### Av.04/ CANCELAMENTO

À vista da escritura mencionada no registro precedente, a proprietária, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PROGRESSO - SICREDI PROGRESSO PR/SP, já qualificada, autorizou o cancelamento da Av.01, relativa à propriedade fiduciária do imóvel matriculado em seu favor. (Protocolo nº 319.007 em 21/10/2024). Mogi das Cruzes, 07 de novembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).



Valide aqui  
este documento

CNM 112557.2.0102156-15

MATRÍCULA

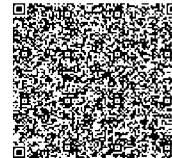
FICHA

VERSO

## O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

### 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente é reprodução fiel da matrícula a que se refere e foi extraída na forma do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015/73. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula. Certifico ainda que se encontram prenotados sob nºs 319.005 em 21/10/2024, 319.003 em 21/10/2024, títulos referente ao imóvel desta matrícula.. Mogi das Cruzes/SP, quinta-feira, 7 de novembro de 2024.



O SUBSTITUTO DO OFICIAL (a) ANDRÉ LUIZ DA SILVA CEBRIAN

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 1,27	R\$ 70,85

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital: 1125573C3000000014051024E  
Protocolo: 319007

**CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E3DHM-2XW92-VHRY7-D2XKV>