



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0020027-32

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº 20.027

FICHA

Nº 01

Mogi das Cruzes, 28 de abril de 1983.

IMÓVEL:— UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO, sita a Rua Angelo Rizzi, nº 60, (sessenta), distante 60,20 metros da esquina da Rua Campos Salles, lado par, no Jardim Santa Carolina, perímetro urbano desta cidade e comarca, medindo casa e terreno, no seu todo, 8,08 metros de frente para a referida Rua Angelo Rizzi, por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área total de 200,00 metros quadrados e confrontando por ambos os lados com terrenos da Industria de Louças Angelo Rizzi S/A., compromissados a Carlos Leonardo Rizzi e outros e nos fundos com terrenos da Vila Industrial.—

PROPRIETÁRIO:— CARLOS SIMPLICIO RODRIGUES DA CUNHA, RG. número 68.603, CIC. 036.277.568, brasileiro, viúvo, proprietário, domiciliado e residente nesta cidade à Rua Cel. Moreira da — Glória, 258.—

REGISTRO ANTERIOR:— R/3 na matrícula nº 84, do 2º Registro de Imóveis desta comarca.—

CONTRIBUINTE:— 12 039 027 00.

ESC. AUT.

R/1- Do formal de partilha de 16 de fevereiro de 1.983, assinado pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara, expedido pelo Cartório do 3º Ofício, ambos desta comarca, extraído dos autos de inventário (proc. 320/81-14), dos bens ficados por falecimento de CARLOS SIMPLICIO RODRIGUES DA CUNHA, ocorrido em 21.3.1981,— consta que, por sentença de 16.7.82, transitada em julgado, o imóvel desta matrícula, avaliado por 291.519,30, foi partilha do aos herdeiros-netos CARLOS ALBERTO DA SILVA, RG. 6.470.961, CIC. 036.176.378-68, comerciante, casado em comunhão de bens— antes da Lei 6.515/77 com EMILDA DOMINGUES DA SILVA, RG. 2.495.130, CIC. 196.396.438-15, brasileiros, domiciliados, em São José dos Campos-SP., à Av. Francisco José Longo, 633, apto. 213; MARIA LUCIA DA SILVA MACHADO, RG. 1.196.855, CIC. número 053.555.328-53, supervisora de ensino, casada no regime da separação parcial de bens, antes da Lei 6.515/77 com ANTONIO — LEONEL SEQUEIRA MACHADO, RG. 3.321.126-CIC. 058.622.808-04,— controller-financeiro, brasileiros, domiciliados em São Paulo-Capital, à Avenida Portugal, 1077 e MARIA SIBYLLA DA SILVA ANDARI, RG. 1.862.664, CIC. 060.258.468-04, professora, casada— no regime da separação de bens antes da Lei 6.515/77 com MI— CHEL TANOUS MIKHAIL SEMAN ANDARI, RG. 3.071.372, CIC. nº 060.258.468-04, comerciante, brasileiro, domiciliados nesta

continua no verso/.....

CNM 111567.2.0020027-32

MATRÍCULA

Nº 20.027

FICHA

01.

VERSO

cidade, à Rua Cel. Moreira da Glória, 258, sendo de R\$.....
1.092.483,52, o valor venal do imóvel.- Mogi das Cruzes, 28-
de abril de 1.983.

A ESC. AUTª.: *[assinatura]*

R/02 - VENDA E COMPRA

Por escritura de 30 de maio de 1.989, do 3º Cartório de Notas desta Comarca (Lº. 93-fls. 275/277), os proprietários CARLOS ALBERTO DA SILVA, brasileiro, do comércio, RG. - 6.470.961-SSP-SP e sua mulher EMILDA DOMINGUES DA SILVA, brasileira, professora aposentada, RG. 2.495.130-SSP-SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 036.176.378-68 e 196.396.438-15, respectivamente, casados pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de São José dos Campos, deste Estado, a Avenida Francisco José Longo nº633, aptª 213; MARIA LÚCIA DA SILVA MACHADO, brasileira supervisora de ensino, RG. 1.196.855-SSP-SP, inscrita no - CPF/MF nº 053.555.328-53 e seu marido ANTONIO LEONEL SEQUEIRA MACHADO, brasileiro, industrial, RG. 3.321.126-SSP-SP, inscrito no CPF/MF. 058.622.808-04, casados pelo regime da - comunhão parcial de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 210- Livro 03-Registro Auxiliar, antes da - lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo à Avenida Portugal nº1.077, Brooklin, transmitiram por - venda a MARIA SIBYLLA DA SILVA ANDARI, brasileira, professora, RG. 1.862.664-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº060.258.- 468-04, casados pelo regime da separação de bens, antes da - lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada neste cartório sob nº 3.322, com MICHEL TANOUS MIKHAIL SEMAN ANDARI, brasileiro, do comércio, RG. 3.071.372-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 060.258.468-04, residentes e domiciliados nesta cidade à Avenida São Paulo nº 374, Socorro, - pelo valor de NCz\$2.000,00 (v.v NCz\$1.801,88) A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 2/3 que possuíam no imóvel desta matrícula ficando a adquirente titular da totalidade do imóvel. Mogi - das Cruzes, 27 de outubro de 1.989.-

ESC. AUTª *[assinatura]*

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0020027-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

MATRÍCULA

Nº 20.027

FICHA

Nº 02

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 03 de Fevereiro de 2006

Av.3 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL (ÓBITO)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, lavrado em Suzano SP, aos 23 de janeiro de 2006, e à vista da certidão de óbito extraída do termo nº 47.930, Folha nº 260v, Livro C-42, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede deste Município e Comarca, microfilmada e arquivada sob protocolo nº 123.887, verifica-se que em virtude do falecimento de **Michel Tanous Mikhail Seman Andari**, ocorrido no dia 08/04/2005, a proprietária pelo R.2 desta matrícula, **MARIA SIBYLLA DA SILVA ANDARI**, inscrita no CPF nº 212.988.888/40, passou a ter o estado civil de viúva. Mogi das Cruzes, 03 de fevereiro de 2006.

ESC.AUTº..:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrevente Autorizado

BGS

R.4 - VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, lavrado em Suzano SP, aos 23 de janeiro de 2006, a proprietária **MARIA SIBYLLA DA SILVA ANDARI**, já qualificada, VENDEU a **RAFAEL TCHMOLA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, líder de produção, portador da carteira de identidade nº 13.106.831, expedida por SSP/SP, CPF nº 021.011.838/54, e sua esposa **NILCEIA CAMARGO MACHADO TCHMOLA**, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade nº 20.831.218, expedida por SSP/SP, CPF nº 100.843.278/47, residentes e domiciliados na Rua João Benegas Ortiz nº 520, Apto 34, Bl A, Jardim Maricá, nesta Cidade, O IMÓVEL desta matrícula, pelo preço de R\$ 60.000,00, pagável na seguinte forma: Recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores R\$ 13.912,42, e Financiamento concedido pela credora - CEF R\$ 46.087,58, (valor venal de R\$ 38.998,92). Sendo que a composição de renda para fins de indenização securitária é de 69,29% para Rafael Tchmola e 30,71% para Nilceia Camargo Machado

"continua no verso"

CNM 111567.2.0020027-32
CNM 111567.2.0020027-32

MATRÍCULA

Nº20.027

FICHA

Nº02
VERSO

Tchmola. Foi recolhida e apresentada a Guia de ITBI - CEF064223012006048791005730 1.200,00RC1008. Mogi das Cruzes, 03 de fevereiro de 2006.

ESC.AUTº.

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

BGS

R.5 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, lavrado em Suzano SP, aos 23 de janeiro de 2006, **RAFAEL TCHMOLA** e sua esposa **NILCEA CAMARGO MACHADO TCHMOLA**, 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 valor de R\$ 46.087,58, quantia que, com juros à taxa anual de 10,0000%, 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 240 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$ 641,41, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 23/02/2006, e nas demais condições constantes do contrato, Valor da Garantia fiduciária R\$ 75.000,00. Mogi das Cruzes, 03 de fevereiro de 2006.

ESC.AUTº.

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

BGS

Av.06 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (garantia)**

Em 27 de dezembro de 2024. (Prenotação nº 327.856 de 17/12/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004841807).

Pelo instrumento particular de quitação, datado de 05 de setembro de 2022 formalmente em ordem, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária

Ato. 5 desta matrícula, nos termos do artigo nº 25, §2º, da Lei 9.514/97. Valor

continua na ficha 3

CNM 111567.2.0020027-32
CNM 111567.2.0020027-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

27 de Dezembro de 2024

MATRÍCULA

20.027

FICHA

03

atualizado da dívida garantida, para efeitos fiscais **R\$116.989,00**.

Selo digital nº 111567331000000060922724J

Escrevente:

Raquel de Moraes Alves

Av.07 - **CADASTRO MUNICIPAL**

Em 27 de dezembro de 2024. (Prenotação nº 327.857 de 17/12/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004841812).

Pelo requerimento datado de 13 de dezembro de 2024, 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 12.039.027.000.9**.

Selo digital nº 1115673310000000609398248

Escrevente: *Isabela O. Campos*

Isabela Oliveira Campos

R.08 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 27 de dezembro de 2024. (Prenotação nº 327.858 de 17/12/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004841816).

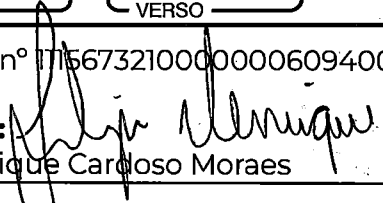
Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública, (Contrato nº 10008909-7), de 13 de dezembro de 2024, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, com garantia de Alienação Fiduciária, **RAFAEL TCHMOLA** e seu cônjuge **NILCEIA CAMARGO MACHAO TCHMOLA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** ao(a) credor(a) **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, CNPJ/MF nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, 567, Sala 1001, Auxiliadora, Porto Alegre, RS, 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\$129.787,19**, que será paga por meio de 192 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R\$500.000,00.

continua no verso

CNM 111567.2.0020027-32
CNM 111567.2.0020027-32

MATRÍCULA	FICHA
20.027	03
	VERSO

Selo digital nº 111567321000000060940024X

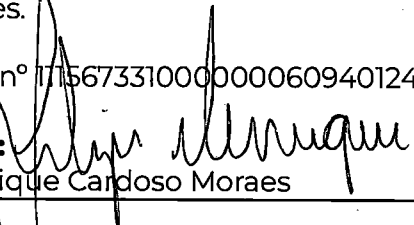
Escrevente: 
Felipe Henrique Cardoso Moraes

Av.09 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 27 de dezembro de 2024. (Prenotação nº 327.858 de 17/12/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004841816).

Pelo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004, de 13 de dezembro de 2024, a **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, já qualificada, na qualidade de credora e custodiante, de **RAFAEL TCHMOLA** e **NILCEIA CAMARGO MACHAO TCHMOLA**, já qualificados, EMITIU a Cédula de Crédito Imobiliário integral e escritural nº OXY20443, série nº 2024, no valor de R\$129.787,19, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.8, desta matrícula, com prazo de amortização de 192 meses.

Selo digital nº 111567331000000060940124T

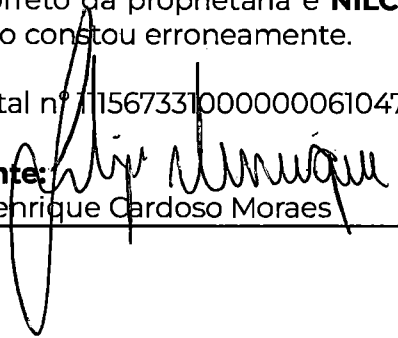
Escrevente: 
Felipe Henrique Cardoso Moraes

Av.10 - EX-OFFÍCIO

Em 07 de janeiro de 2025. (Prenotação nº 328.322 de 07/01/2025).

Procede-se a presente averbação, nos termos do inciso I, alínea "g", do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, à vista do título que deu origem ao R.08 e Av.09 desta matrícula, digitalizado sob protocolo nº 327.858, para constar que o nome correto da proprietária é **NILCEIA CAMARGO MACHADO TCHMOLA**, e não como constou erroneamente.

Selo digital nº 111567331000000061047225P

Escrevente: 
Felipe Henrique Cardoso Moraes

O OFICIAL:


Bel.^a Célia C. G. Arruda
Substituta do Oficial

continua na ficha 4

CNM 111567.2.0020027-32
CNM 111567.2.0020027-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA
20.027

FICHA
04

CNS nº 11.156-7

14 de Outubro de 2026

Av.11 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Em 14 de outubro de 2026. (Prenotação nº 342.140 de 14/04/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01576771C).

Procedo à presente averbação, nos termos do art. 440-AQ do Provimento CNJ nº 149/2023, para constar que o imóvel desta matrícula está localizado no código de endereçamento postal - CEP: **08770-050**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos Correios.

Selo digital nº 1115673310000000746228267

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 14 de outubro de 2026. (Prenotação nº 342.140 de 14/04/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01576771C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 22 de setembro de 2026, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados digitalmente, 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, à credora **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, com sede na cidade de São Paulo, SP, à Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09, sucessora da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA 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 nos **R.8 e Av.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 6296/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$ 500.000,00.**

Selo digital nº 1115673310000000746229265

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

continua no verso

CNM 111567.2.0020027-32
CNM 111567.2.0020027-32

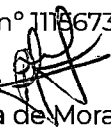
MATRÍCULA
20.027

FICHA
04
VERSO

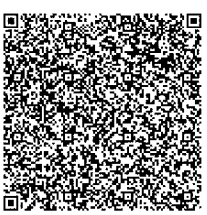
Av.13 - **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 14 de outubro de 2026. (Prenotação nº 342.140 de 14/04/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01576771C).

Fica cancelado o **Ato.9** desta matrícula, à vista do Requerimento de Consolidação e Cancelamento de CCI, passado na cidade de São Paulo, SP, em 22 de setembro de 2026, pelo qual a credora **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, deu baixa da emissão da referida cédula em nome dos devedores **RAFAEL TCHMOLA e NILCEIA CAMARGO MACHADO TCHMOLA**, já qualificados.

Selo digital nº 1115673310000000074623026M

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 342140							
<p>CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 20027 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.</p> 							
Mogi das Cruzes/SP, quarta-feira, 14 de outubro de 2026.							
Assinada digitalmente por BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL							
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
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
Selo Digital: 1115673C30000000074658726D							
ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI Nº 93.240 QUE REGULA A LEI Nº 7433.							
"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"							

V