1º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0094402-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **94.402** FICHA **01**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

25 de maio de 2022.

F.C.6.976/M.82.365/AP.132/TORRE 01

IMÓVEL: **A UNIDADE AUTÔNOMA** designada **APARTAMENTO Nº 132,** no **16º PAVIMENTO**, da **TORRE 1**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO TOTAL BRAZ CUBAS**", situado na **RUA ODILON AFFONSO, Nº 206**, no Bairro da Vila Cintra, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa total de 40,900m², a área comum de 44,978m² (sendo 34,532m² de área coberta e 10,446m² de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem comum, individual e indeterminada, computada na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 85,878m², a área total edificada de 75,432m² e correspondendo a fração ideal de 0,004047 no solo e nas demais partes do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, com sede na Rua Conceição, nº 411, Vila Cintra, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 38.061.766/0001-59.

REGISTRO ANTERIOR: R.11/M.82.365 de 21/10/2021, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

CONTRIBUINTE: 10.022.029.000-0 (em área maior).

Selo Digital nº 111567311RJ000249440VG222.

ESC. AUTº.: Benjamim Galdino da Silva
Protocolo nº 298.384 11/05/2022

O OFICIAL
Bel. André G. de Arruda
Substituto do Oficial

Av.1 - **TRANSPORTE DE PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS**
Em 25 de maio de 2022 - (Prenotação nº 298.384 de 11/05/2022).

Consta do R.16 da Matrícula nº 82.365, feito em 11/11/2.021, que através do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, passado em São Paulo, SP, aos 19 de agosto de 2021, a proprietária **TOTAL BRAZ CUBAS SPE**

(continua no verso)

MATRÍCULA 94.402 | FICHA 01 VERSO

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, já qualificada, **DEU** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS**, uma **FRAÇÃO IDEAL** correspondente ao terreno e os futuros **144 apartamentos** que integram o **Módulo II**, composto pela **TORRE 1** do empreendimento denominado **Condomínio Total Braz Cubas**, cujas características são as constantes da incorporação objeto do R.11 da matrícula nº 82.365, em garantia da dívida de **R$ 9.646.974,00**, referente à abertura de crédito e mútuo para construção. O desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, na forma e condições do instrumento. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; Prazo Total: Construção/legalização 36 meses, amortização 24 meses; Taxa de Juros, Nominal de 8,0000% ao ano e Efetiva de 8,3000% ao ano; Sistema de Amortização Constante - SAC; Taxa de Risco de Crédito: Nominal de 1,0000% ao ano e efetiva de 1,0046% ao ano, na forma e demais condições do instrumento. **FIADORES**: **RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 07.544.616/0001-72, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, Conjunto nº 101, 10º Andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP; **INFRACON ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 57.444.283/0001-88, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 4.977, Sala nº 404, Bairro Santa Lucia, Belo Horizonte, MG; **CONATA ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.535.369/0001-61, com sede na Rua Urano, nº 145, Bairro Santa Lucia, Belo Horizonte, MG; **JSP HOLDING S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 32.392.209/0001-34, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 10º Andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP; e **MAIS LAR ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 29.795.190/0001-62, com sede na Rua Urano, nº 145, Sala nº 04, Bairro Santa Lucia, Belo Horizonte, MG; **CONSTRUTORA**: **CONATA ENGENHARIA LTDA**, já qualificada. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R$ 31.896.000,00.

Selo Digital nº 111567331TW000249441IV22X.

(continua na ficha 02)

CNM 111567.2.0094402-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 94.402 | FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

25 de maio de 2022.

F.C.6.976/M.82.365/AP.132/TORRE 01

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

Av.2 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 25 de maio de 2022 - (Prenotação nº 298.384 de 11/05/2022).

Fica cancelada a **Av.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Apoio à Produção de Habitações, com Recursos do **SBPE**, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta Cidade, aos 20 de abril de 2022, pelo qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo recebido parte do dívida originária de **R$ 9.646.974,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma futura objeto desta matrícula, à **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, INFRACON ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, CONATA ENGENHARIA LTDA, JSP HOLDING S/A** e **MAIS LAR ENGENHARIA LTDA**, todos já qualificados. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R$ 10.602.054,27**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331AN000249442LC227.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

R.3 - **VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)**
Em 25 de maio de 2022 - (Prenotação nº 298.384 de 11/05/2022)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Apoio à Produção de Habitações, com Recursos do **SBPE**, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta Cidade, aos 20

(continua no verso)

CNM 111567.2.0094402-07

MATRÍCULA **94.402** | FICHA **02** VERSO

de abril de 2022, **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, já qualificada, representada por seus procuradores: Maycon Rodrigues da Silva Gusmão, inscrito no CPF/MF nº 084.234.376-80, e Victor Bilar Ohmedilla Gagliotti, inscrito no CPF/MF nº 392.495.398-86, conforme procuração de 20 de outubro de 2021, Livro nº 3.154, Folhas nºs 313/315, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, **VENDEU** a **THUIANY FERNANDA DA SILVA WENDLING**, brasileira, nascida em 03/03/1990, solteira, auxiliar de enfermagem, portadora da CIRG nº 35.753.566-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 384.897.138-04, residente e domiciliada na Avenida Manoel Lino da Silva, nº 522, Ld 416, Jardim Aeroporto II, nesta Cidade, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$ 246.000,00**, pagável da seguinte forma: recursos próprios R$ 49.200,00 e financiamento concedido pela credora CEF R$ 196.800,00. Valor correspondente a fração ideal do terreno R$ 15.131,73 (valor esse já compreendido no valor total da unidade habitacional futura). **INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / FIADORA**: **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, já qualificada. **CONSTRUTORA E FIADORA**: **CONATA ENGENHARIA LTDA**, já qualificada. Foi apresentada a guia de ITBI nº 2.560/2022, recolhida no valor de R$ 1.968,00. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração apresentada.

Selo Digital nº 111567321SK000249443SG22U.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

R.4 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**
Em 25 de maio de 2022 - (Prenotação nº 298.384 de 11/05/2022)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Apoio à Produção de Habitações, com Recursos do **SBPE**, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação

(continua na ficha 03)

CNM 111567.2.0094402-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 94.402 | FICHA 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

25 de maio de 2022.

F.C.6.976/M.82.365/AP.132/TORRE 01

Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta Cidade, aos 20 de abril de 2022, **THUIANY FERNANDA DA SILVA WENDLING**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, para a garantia do valor da dívida de **R$ 196.800,00**, que será paga por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R$ 246.000,00.

Selo Digital nº 111567321HS000249444GE22N.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

Av.05 - **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**
Em 12 de junho de 2024. (Prenotação nº 319.971 de 03/05/2024).

Conforme Av.88 e R.89 na matrícula de origem nº 82.365, foi averbada a **conclusão do empreendimento** objeto desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova matrícula de unidade autônoma ***concluída***.

Selo digital nº 1115673310000000562777240

Escrevente:
Bruno Vinícius Garcia Cardoso

Av.06 - **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**
Em 22 de setembro de 2026. (Prenotação nº 334.087 de 15/07/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01415183C).

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: **08745-190,** conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos Correios.

continua no verso

MATRÍCULA 94.402 | FICHA VERSO 03

Selo digital nº 1115673310000000074110026W

Escrevente:
Rubia Souza de Moraes

Av.07 - **CADASTRO MUNICIPAL**
Em 22 de setembro de 2026. (Prenotação nº 334.087 de 15/07/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01415183C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Florianópolis, SC, em 20 de agosto de 2026, assinado digitalmente, 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 10.022.029.098-8.**

Selo digital nº 1115673310000000074110126U

Escrevente:
Rubia Souza de Moraes

Av.08 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**
Em 22 de setembro de 2026. (Prenotação nº 334.087 de 15/07/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01415183C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Florianópolis, SC, em 20 de agosto 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, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, e a publicação de editais online, nas datas de 03, 05 e 08 de junho de 2026, feita a devedora fiduciante mencionada no R.4 desta matrícula, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 5355/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R$263.406,41.**

Selo digital nº 1115673310000000074110226S

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

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Protocolo Nº 334087

***CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula nº 94402 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, 22 de setembro 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$ 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: 1115673C3000000074120026A

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