



Valide aqui  
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

**R.06/74.180 - INCORPORAÇÃO**

CNM: 120618.2.0080966-45

**Ficha Complementar nº 32**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

|                           |            |             |
|---------------------------|------------|-------------|
| MATRÍCULA Nº              |            | 80.966      |
| DATA                      | 26/01/2023 | FICHA Nº 01 |
| OFICIAL / ESCRIVENTE AUT. |            |             |
| <i>Juana</i>              |            |             |

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 804, 8º Pavimento, "Torre 1", Tipo I (passível de adaptação aos portadores de necessidades especiais), futura unidade a ser construída, integrante do condomínio "PORTAL RECANTO DAS FLORES", situado na Avenida Suécia, nesta cidade e comarca, com 02 quartos, sendo 01 com banho suite, 01 banho social, área de circulação, 01 sala para dois ambientes estar/jantar e 01 cozinha conjugada com área de serviço, com área privativa total construída de 49,56 m², área total de uso comum de divisão não proporcional de 12,50 m² (garagem), área total de uso comum de divisão proporcional de 46,5414 m², área total de uso comum 59,0414 m², área real total de 108,6014 m², fração ideal de terreno de 0,002879037, com direito ao uso de 01 vaga descoberta para a guarda de veículo de pequeno porte.

**CADASTRO:** IC-NE-12-06-07-005-000.

**PROPRIETARIA / INCORPORADORA:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL RECANTO DAS FLORES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Suécia, nº 3.000, Jardim Esplanada, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.421.825/0001-06, com seu contrato social de constituição da sociedade empresarial de 24/10/2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo com o NIRE sob nº 35260146691, em sessão de 26/10/2022.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-05 em 12/12/2022 (aquisição) e R-06 em 26/01/2023 (incorporação de condomínio) na matrícula nº 74.180.

Escrevente Autorizada *Juana* (Adriana Madruga).

**AV.01-F.C.32/M.74.180:** Mogi Guaçu, 08 de maio de 2023. (TRANSP. HIPOTECA)

A presente averbação é feita para constar que a fração ideal que corresponderá ao apartamento indicado nesta ficha, encontra-se HIPOTECADO em primeiro grau em favor da Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, conforme registro nº 08 na matrícula nº 74.180, neste Cartório, em razão do contrato de financiamento da construção do empreendimento (Valor Base: R\$122.672,22). Eu *Juana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Camila* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 261.213 em 06/04/2023 e reingresso em 02/05/2023.

**AV.02-F.C.32/M-74.180:** Mogi Guaçu, 23 de junho de 2023. (CANC. HIPOTECA/AV-01)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora Caixa Econômica Federal, legalmente representada por Simone Regina da Silva Constantin Braga, CPF/MF 275.330.448-22, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA averbada sob nº 01 desta ficha (Valor Base: R\$122.672,22). Eu *Patricia* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Camila* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$258,49 (50%) - guia 119/2023 - Prenotado sob nº 263.125 em 16/06/2023.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

**R.06/74.180 - INCORPORAÇÃO**

**Ficha Complementar nº 32**

CNM: 120618.2.0080966-45

MATRÍCULA Nº

**80.966**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618**

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... 01..... vº

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

*[Assinatura]*

**R.03-F.C.32/M-74.180:** Mogi Guaçu, 23 de junho de 2023. (VENDA E COMPRA)

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida, com força de escritura pública, firmado nesta cidade em 09 de junho de 2023 (Leis 4.380/1964 e MPV nº 1.162/2023), **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL RECANTO DAS FLORES SPE LTDA**, já qualificada, representada por Ana Carolina Moraes, CPF/MF 459.655.178-23 e Gloria Christine Orsi Costola, CPF/MF 368.428.168-90, também na qualidade de fiadora, **TRANSMITIU a fração ideal de terreno a ADRIANO SOARES**, brasileiro, nascido aos 11/09/1989, solteiro, que declarou não manter união estável, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Maria José Soares, RG/SP nº 55154668, CPF/MF nº 381.836.128-22, residente e domiciliado na Rua Terezinha Augusta Fagundes, 81, Jardim Araucária, nesta cidade, pelo valor de R\$208.000,00, sendo valor da compra e venda do terreno de R\$31.093,60, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$39.091,00; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$0,00; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$2.509,00 e financiamento concedido pela CEF: R\$166.400,00 conforme as cláusulas constantes do instrumento. Eu *[Assinatura]* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *[Assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$606,68 (50%) - guia 119/2023 - Prenotado sob nº 263.125 em 16/06/2023.

**R.04-F.C.32/M-74.180:** Mogi Guaçu, 23 de junho de 2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **ADRIANO SOARES**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada por Simone Regina da Silva Constantin Braga, CPF/MF 275.330.448-22, para garantia da dívida no valor de **R\$166.400,00**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS/União / Sistema de Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$166.400,00 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão público: R\$254.000,00 / Prazo total: amortização: 360 meses / construção/legalização: 33 meses / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 5,5000 / Efetiva: 5,6407 / Encargos financeiros: de acordo com o item 5 / Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2 / Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$944,80 / Tarifa de Administração: R\$25,00 / Seguro: R\$39,19 / Total: R\$1.008,99 / Vencimento do 1º Encargo Mensal: 07/07/2023 / Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 / Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União - Tarifa de Administração: R\$0,00 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$3.173,45 / Valor da

CONTINUA NA FICHA Nº.....02.....



Valide aqui  
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E  
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA  
COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

**R.06/74.180 - INCORPORAÇÃO**

**Ficha Complementar nº 32**

CNM: 120618.2.0080966-45

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618**

|                           |            |             |
|---------------------------|------------|-------------|
| MATRÍCULA Nº              |            | 80.966      |
| DATA                      | 23/06/2023 | FICHA Nº 02 |
| OFICIAL / ESCRIVENTE AUT. |            |             |

Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$254.000,00 / Para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, nos termos do item 19. Compareceu a construtora BRZ Empreendimentos e Construções S/A, CNPJ/MF nº 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, 37, 4º andar, sala 401, Santa Efigênia, em Belo Horizonte-MG, legalmente representada, como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, sendo que a garantia fidejussória prevalecerá até seis meses após o final do prazo de construção. Demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu Patricia Martinez Barbosa (Patricia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$863,53 (50%) - guia 119/2023 - Prenotado sob nº 263.125 em 16/06/2023.

**AV.05/80.966:** Mogi Guaçu, 21 de novembro de 2024. (CONCLUSÃO CONDOMÍNIO) Pela averbação nº 09 na matrícula nº 74.180, consta que foi concluído o condomínio de **interesse social** denominado "PORTAL RECANTO DAS FLORES", localizado na Avenida Suécia nº 3.160, nesta cidade, conforme Instituição e Especificação registrada sob nº 10/M-74.180, cuja convenção encontra-se registrada sob nº 15.436, Livro 3-Auxiliar, nesta serventia, ficando assim a presente ficha complementar, transformada na **Matrícula nº 80.966**. Eu Patricia Martinez Barbosa (Patricia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 277.941 em 18/10/2024 e reingresso em 11/11/2024.

**R.06/80.966:** Mogi Guaçu, 21 de novembro de 2024. (ATRIBUIÇÃO) Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio de 17 de outubro de 2024, os condôminos resolveram de mútuo e comum acordo, tendo em vista a aquisição de parte ideal de que são titulares no terreno e da conclusão do CONDOMÍNIO "PORTAL RECANTO DAS FLORES", atribuir o apartamento indicado nesta matrícula, a **ADRIANO SOARES**, já qualificado, pelo valor total de R\$208.000,00 (Valor Base: R\$176.906,40). Eu Patricia Martinez Barbosa (Patricia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$1.083,80 (50%) - guia 222/2024 - Prenotado sob nº 277.941 em 18/10/2024 e reingresso em 11/11/2024.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento



CARTÓRIO DE REGISTROS

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM: 120618.2.0080966-45

MATRÍCULA Nº **80.966**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

|                                         |
|-----------------------------------------|
| CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... 02..... Vº |
| OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.               |

**AV.07/80.966:** Mogi Guaçu, 18 de agosto de 2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) Pelo Requerimento de 17 de julho de 2026, com fundamento no §1º do artigo 26-A da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, legalmente representada por MILTON FONTANA, CPF 575.672.049-91. O fiduciante ADRIANO SOARES, já qualificado, foi devidamente intimado, nesta mesma prenotação, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, por intermédio da guia de recolhimento do ITBI, mediante recolhimento ao Município de Mogi Guaçu-SP, que fica arquivada digitalmente neste Cartório. Valor declarado para consolidação do imóvel: R\$264.738,50. Eu (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/ Emolumentos: R\$668,83 - guia 153/2026. Prenotado sob nº 293.431 em 13/04/2026, reingresso em 05/08/2026.

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU-SP

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da cidade e comarca de Mogi Guaçu, que abrange os municípios de Mogi Guaçu e Estiva Gerbi, deste Estado de São Paulo, que anteriormente pertenciam à comarca de Mogi Mirim-SP, revendo neste Cartório os livros próprios, deles, desde a instalação da comarca em 31/12/1966, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da **MATRÍCULA Nº 80966**, Livro 02 de Registro Geral. **NADA MAIS** havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. A presente certidão foi emitida eletronicamente, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até três dias úteis anteriores a data de sua emissão. Mogi Guaçu-SP, quarta-feira, 19 de agosto de 2026. Eu **Rodrigo Fernandes Ervilha** (assinatura digital) **Escrevente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01577890C 293431**.

| Oficial   | Estado   | Fazenda  | Reg. Civil | Trib. Just. | Min. Púb. | ISS      | Total     |
|-----------|----------|----------|------------|-------------|-----------|----------|-----------|
| R\$ 20,66 | R\$ 5,87 | R\$ 4,02 | R\$ 1,09   | R\$ 1,42    | R\$ 0,99  | R\$ 0,64 | R\$ 34,69 |

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: 1206183C3000000030577926J  
Protocolo: 293431



CONTINUA NA FICHA Nº.....