



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

94.434

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2016

Matrícula nº 82.501-AG - Ap.31 - Bl.B

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 31 (EM CONSTRUÇÃO), que se localiza no 3º pavimento do BLOCO B, do "VILLAGIO VENEZA", na Rua Laurindo Pereira, nº 721, no lugar denominado Campo do Aterrado Grande, Estação de Santo Ângelo, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano desta cidade, e possui as seguintes características: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 terraço; com a área real privativa de 49,82m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,17m², área comum de 25,11m², área total de 85,28m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,008363; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall de circulação comum e caixa de escada, e em sua lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com a unidade de final "2" do mesmo bloco, o espaço comum de circulação de pedestres e área permeável de lazer adulto, em sua lateral esquerda com o espaço comum de circulação de pedestres e área comum, e pelos fundos com a área comum de circulação de pedestres e área de lazer adulto. A esta unidade autônoma (em construção) está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 10.

PROPRIETÁRIA: FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Konoe Endo, nº 33, Vila Bela Vista, sala 63-D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP sob nº 35225119209.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 referente à incorporação imobiliária, e Av.03 referente à abertura de ficha complementar, todos da Matrícula nº 82.501, desta Serventia. (Protocolo de Incorporação nº 230.770 em 24/11/2015, reapresentado em 17/12/2015).

CADASTRO MUNICIPAL: 18.033.003.-5 e 18.033.005.-3 (em área maior).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ VENDA E COMPRA (TRANSPORTE)

Conforme R.05, feito em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

MATRÍCULA

94.434

FICHA

01

VERSO

constar que por escritura de 28/09/2016, lavrada no 1º Tabelião de Notas e Protesto do Município e Comarca de Suzano-SP (livro nº 707 - páginas 103/106), a proprietária, **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Suzano-SP, na Rua Konoe Endo, nº 33, sala 63-D, Vila Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP nº 35225119209, vendeu o imóvel objeto da matrícula nº 82.501, desta Serventia, sobre o qual está incorporado o empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", cuja composição a futura unidade autônoma a que se refere esta ficha complementar é parte, à **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Rua Konoe Endo, nº 33, sala 63-V, Vila Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.086.554/0001-81 e NIRE/JUCESP nº 35227924389, pelo valor de R\$203.454,28 (duzentos e três mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos). Valor Venal 2018: R\$421.545,60. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.02/ SUB-ROGAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (TRANSPORTE)

Conforme Av.06, feita em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que pela mesma escritura mencionada na Av.01, supra, a incorporadora, **FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, cedeu e transferiu a responsabilidade, direitos e obrigações sobre a Incorporação Imobiliária objeto do R.02, da matrícula nº 82.501, desta Serventia, referente ao empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", cuja composição a futura unidade autônoma a que se refere esta ficha complementar é parte, à proprietária, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, sendo apresentados todos os documentos previstos no artigo 32, da Lei 4.591/64, que nesta data são arquivados junto aos autos da Incorporação Imobiliária, neste Cartório, ficando, dessa forma, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sub-rogada em todos os direitos e obrigações dela decorrente. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

AV.03/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)

Conforme Av.07, em 05/03/2018, consignada na matrícula de origem

Continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

94.434

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018

nº 82.501, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, alterada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, tendo em vista o REGIME DE AFETAÇÃO a que se subordina o terreno e as acessões objetos da incorporação imobiliária do empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da incorporadora. (Protocolo nº 252.302 em 24/01/2018, reapresentado em 23/02/2018). Mogi das Cruzes, 05 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

AV.04/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (TRANSPORTE)

Conforme Av.08, em 22/03/2018, consignada na matrícula de origem nº 82.501, procedo a presente para trasladar a esta ficha complementar aquela averbação, tendo em vista que conforme declaração da incorporadora, o empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", é de interesse social e enquadra-se no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, nos termos da Lei nº 11.977/09. (Protocolo nº 253.321 em 09/03/2018). Mogi das Cruzes, 22 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.05/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)

Por requerimento firmado nesta cidade, em 23/08/2019, procedo a presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado "VILLAGIO VENEZA", situado na Avenida Laurindo Pereira, nº 721, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.09 e no R.10, respectivamente, na matrícula de origem nº 82.501, a futura unidade a que se refere esta ficha concretizou-se em efetiva unidade autônoma, e, conseqüentemente, a presente ficha passa a se constituir, doravante, na matrícula nº 94.434. (Protocolo nº 265.234 em 28/08/2019). Mogi das Cruzes, 11 de setembro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

Matrícula nº 82.501-AG - Ap.31 - Bl.B

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

MATRÍCULA

94.434

FICHA

02

VERSO

encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 18.033.006.038-2, conforme consta do comprovante emitido em 03/09/2020, "via internet", relativo aos dados do cadastro imobiliário (Protocolo nº 272.919 em 12/08/2020). Mogi das Cruzes, 14 de setembro de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

R.07/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de 27/07/2020 (contrato nº 8.7877.0896831-0), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424, de 16/06/2011, a proprietária, **VARESE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **DIOGO BARBOSA DE BRITO**, brasileiro, solteiro, maior, professor, portador da CIRG nº 49.160.363-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 416.479.518-28, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Pedro Paulo dos Santos nº 3.152, Jundiapéba, pelo valor de **R\$181.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$67.647,88; Desconto concedido pelo FGTS/União: R\$1.462,00; e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$111.890,12, constante do registro seguinte. (Protocolo nº 272.919 em 12/08/2020). Mogi das Cruzes, 14 de setembro de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

R.08/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07, supra, o proprietário, **DIOGO BARBOSA DE BRITO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$111.890,12**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 354 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "PRICE", com juros à taxa anual nominal de 7,0000% e efetiva de 7,2290%, com encargo mensal total inicial: R\$772,54,

Continua na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

94.434

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 14 de setembro de 2020

vencendo-se a primeira prestação no dia 25/08/2020, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título, que nos termos do parágrafo 2º, artigo 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$181.080,00. (Protocolo nº 272.919 em 12/08/2020). Mogi das Cruzes, 14 de setembro de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(Assinatura) (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.09/ RETIFICAÇÃO (CADASTRO MUNICIPAL)

Procedo à presente averbação, "ex officio", nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, à vista, novamente, dos documentos que instruíram a Av.06, supra, armazenados digitalmente nesta Serventia, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se corretamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 18.033.006.033-2, e não como constou na aludida averbação, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 335.858 em 03/03/2026). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2026. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(Assinatura) (VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital: 1125573E1000000028774526B

Av.10/ CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Procedo à presente averbação, nos termos do art. 440-AQ, do Provimento CNJ nº 149/2023, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula é identificado pelo código de endereçamento postal - CEP: 08752-050, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos correios. (Protocolo nº 335.858 em 03/03/2026). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2026. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(Assinatura) (VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital: 1125573E10000000287746269

Av.11/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na Cidade de Florianópolis-SC, em 25/05/2026, instruído com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão - ITBI, e, ainda, à vista do expediente de execução extrajudicial objeto desta prenotação, pelo qual o devedor, **DIOGO BARBOSA DE BRITO**, foi constituído em mora, sem que houvesse a purgação da dívida no prazo legal, procedo à presente averbação, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, para

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

MATRÍCULA

94.434

FICHA

03

VERSO

CNM 112557.2.0094434-95

consignar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o presente exercício: R\$109.859,46. Base de cálculo (valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R\$193.096,55. (Protocolo nº 335.858 em 03/03/2026). Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello **(VALTER ALVES DE MELLO)**. Selo Digital: 112557331000000028774726T



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T38H7-NLWYM-AHPPA-QAASW>

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. .

Mogi das Cruzes/SP, 29 de julho de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE



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

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: 1125573C30000000287748267

Protocolo: 335858

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