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 120618.2.0082848-25

R.05/72.193 - INCORPORAÇÃO

Ficha Complementar nº 183

CNM: 120618.2.0082848-25

MATRÍCULA Nº **82.848**

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

DATA 24/11/2023 | FICHA Nº 01

OFICIAL / ESCREVENTE AUT.

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 103**, Térreo/1º Pavimento, "**Torre 4**", Tipo I, futura unidade a ser construída, integrante do condomínio "**PORTAL TORRES DE MÓDENA**", situado na Avenida Brasil, nesta cidade e comarca, com 02 quartos, sendo 01 com banho suíte, 01 banho social, área de circulação, 01 sala para dois ambientes estar/jantar, varanda e 01 cozinha conjugada com área de serviço, com área privativa total construída de 53,56 m², área total de uso comum de divisão não proporcional de 12,50 m² (garagem), área total de uso comum de divisão proporcional de 54,4382 m², área total de uso comum de 66,9382 m², área real total de 120,4982 m², fração ideal de terreno de 0,002697377, com direito ao uso de 01 vaga descoberta para a guarda de veículo de pequeno porte identificada pelo **nº 65**.
CADASTRO: IC-SO-11-03-01-008-000.
PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL TORRES DE MODENA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada unipessoal de propósito específico, com sede e foro jurídico nesta cidade, na Avenida Suécia, nº 3000, Jardim Esplanada, inscrita no CNPJ/MF nº 49.183.712/0001-82, com seu contrato social de constituição de 16/01/2023, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, NIRE nº 35260547319, em sessão de 13/01/2023.
REGISTRO ANTERIOR: R-04 em 14/09/2023 (aquisição) e R-05 em 29/09/2023 (incorporação de condomínio) na matrícula nº 72.193.
Escrevente Autorizada _____ (Elinara Gabriele de Oliveira).

AV.01-F.C.183/M.72.193: Mogi Guaçu, 24 de novembro 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 00.360.305/0001-04, conforme registro nº 07 na matrícula nº 72.193, neste Cartório, em razão do contrato de financiamento da construção do empreendimento (Valor Base: R$151.660,05). Eu _____ (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 267.173 em 08/11/2023 e reingresso em 17/11/2023.

AV.02-F.C.183/M.72.193: Mogi Guaçu, 11 de dezembro de 2023. (Canc.Hip-AV-01) Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, legalmente representada por Juliana Pacci Martin, inscrita no CPF sob nº 302.381.408-22 autorizou o **CANCELAMENTO HIPOTECA** averbada sob nº 01 nessa ficha. (Valor base: R$151.660,05). Eu _____ (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XRUB-WVDQL-MB7SA-DL6GR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM 120618.2.0082848-25

R.05/72.193 - INCORPORAÇÃO **CNM: 120618.2.0082848-25**
Ficha Complementar nº 183

MATRÍCULA Nº **82.848**

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 Vº
OFICIAL / ESCREVENTE AUT.

Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R$258,47, guia 233/2023. Prenotado sob nº 267.754 em 30/11/2023. (50%)

R.03-F.C.183/M.72.193: Mogi Guaçu, 11 de dezembro de 2023. (COMPRA E VENDA) 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 06 de novembro de 2023 (Leis 4.380/1964 e MPV nº 1.162/2023), **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL TORRES DE MODENA 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 **LUCA MOREIRA MARIANO,** brasileiro, nascido aos 11/02/2001, vendedor de comércio varejista e atacadista, filho de Ana Paula Rodrigues Moreira Mariano e Claudio Roberto Mariano, solteiro, que declarou não manter união estável, RG nº 378993999-SSP-SP, CPF nº 378.098.248-05, residente e domiciliado na Rua José Vicente de Morais, nº 11, Parque Guainco, nesta cidade, pelo valor de R$320.700,00, sendo valor da compra e venda do terreno de R$29.131,67, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R$99.499,69; recursos da conta vinculada de FGTS: R$0,00; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$0,00 e financiamento concedido pela CEF: R$221.200,31 conforme as cláusulas constantes do instrumento. Eu _____ (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu _____ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R$606,66, guia 232/2023. Prenotado sob nº 267.754 em 30/11/2023. (50%)

R.04-F.C.183/M.72.193: Mogi Guaçu, 11 de dezembro de 2023. (ALIEN.FIDUCIÁRIA) Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **LUCA MOREIRA MARIANO,** 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 Ana Carolina Moraes, CPF/MF 459.655.178-23 e Gloria Christine Orsi Costola, CPF/MF 368.428.168-90, para garantia da dívida no valor de **R$221.200,31**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS/União / Sistema de Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R$221.200,31 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão público: R$320.700,00 / Prazo total: amortização: 420 meses / construção/legalização: 06/11/2026 / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 8,1600 / Efetiva: 8,4722 / 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

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XRUB-WVDQL-MB7SA-DL6GR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM 120618.2.0082848-25

R.05/72.193 - INCORPORAÇÃO
Ficha Complementar nº 183

CNM: 120618.2.0082848-25

MATRÍCULA Nº **82.848**

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

DATA **11/12/2023** | FICHA Nº **02**

OFICIAL / ESCREVENTE AUT.

mensal inicial (a+j): R$1.596,87 / Tarifa de Administração: R$25,00 / Seguro: R$41,64 / Total: R$1.663,51 / Vencimento do 1º Encargo Mensal: 06/12/2023 / 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$0,00 / Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R$320.700,00 / Para os fins previstos no § 2°, 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 20. 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, 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____ (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu____ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R$1.143,24, guia 232/2023. Prenotado sob nº 267.754 em 30/11/2023. (50%)

AV.05/82848: Mogi Guaçu, 10 de novembro de 2025. (CONCLUSÃO CONDOMÍNIO) Pela averbação nº 09 na matrícula nº 72.193, consta que foi concluído o condomínio denominado "PORTAL TORRES DE MÓDENA", localizado na Avenida Brasil nº 1.701, com alça de ligação com a Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, nesta cidade, CEP 13845-350, conforme Instituição e Especificação registrada sob nº 10/M-72.193, cuja convenção encontra-se registrada sob nº 15.571, Livro 3-Auxiliar, nesta serventia, ficando assim a presente ficha complementar transformada na **Matrícula nº 82848**. Eu____ (Luis Carlos Cuminato) Substituto do Oficial, digitei. Eu____ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 288.708 em 28/10/2025.

R.06/82848: Mogi Guaçu, 10 de novembro de 2025. (ATRIBUIÇÃO)
Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio de 24 de setembro de 2025, 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 TORRES DE MÓDENA", atribuir o apartamento indicado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XRUB-WVDQL-MB7SA-DL6GR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XRUB-WVDQL-MB7SA-DL6GR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM 120618.2.0082848-25

CNM: 120618.2.0082848-25

MATRÍCULA Nº **82.848**

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02 Vº

OFICIAL / ESCREVENTE AUT.

nesta ficha, à **LUCA MOREIRA MARIANO**, já qualificado, pelo valor total de R$320.700,00 (Valor Base: R$291.568,33. Eu (Luis Carlos Cuminato) Substituto do Oficial, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R$1.336,50 - guia 214/2025 - Prenotado sob nº 288.708 em 28/10/2025.

AV.07/82.848: Mogi Guaçu, 17 de setembro de 2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) Pelo Requerimento de 24 de agosto 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 LUCA MOREIRA MARIANO, já qualificado, foi devidamente intimado, nesta mesma prenotação, através de edital eletrônico com publicação no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 11, 12 e 15 de junho de 2026, 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, que fica arquivada digitalmente neste Cartório. Valor declarado para consolidação do imóvel: R$332.834,03. Eu (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/ Emolumentos: R$728,09 - guia 174/2026. Prenotado sob nº 292.872 em 23/03/2026, reingresso em 10/09/2026.

CONTINUA NA FICHA Nº

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 82848**, 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, sexta-feira, 18 de setembro de 2026. Eu **Rodrigo Fernandes Ervilha** *(assinatura digital)* **Escrevente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01566114C 292872.**

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: 1206183C3000000031188126Y
Protocolo: 292872

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XRUB-WVDQL-MB7SA-DL6GR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar