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	FICHA
106.438	01

CNM 112557.2.0106438-70

Mogi das Cruzes, 06 de julho de 2022

Matrícula nº 96.056-HX - Ap.132 - Torre.02

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 132 (EM CONSTRUÇÃO), TORRE 02, localizada no 13º Pavimento, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO HAPPY BRAZ CUBAS", situado na Avenida Alexandrina de Paula, Vila Nova Cintra, perímetro urbano deste Município e Comarca, contendo as seguintes características: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, área de circulação, 01 (um) banheiro e 02 (dois) dormitórios; área privativa total de 40,900m², a área comum de 45,850m², (sendo 29,033m² de área coberta e 16,817m² de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, computada na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 86,750m², a área total edificada de 69,933m² e correspondendo à fração ideal de 0,003771 no solo e nas demais partes do condomínio; confronta, pela frente, com hall social, poço do elevador e com o apartamento de final 1; pelo lado direito, confronta, com áreas do condomínio; pelo lado esquerdo, confronta com áreas do condomínio, com o apartamento de final 4 e com o poço do elevador; e, pelos fundos, confronta com áreas do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma (em construção) o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio.

PROPRIETÁRIA: HORIZONTES I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Alexandrina de Paula, nº 881, Vila Nova Cintra, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.697.022/0001-98 e NIRE/JUCESP nº 35236535641.

REGISTRO ANTERIOR: R.08 da matrícula nº 12.183, e R.05 da matrícula nº 44.014, ambas em 12/01/2007, referente à aquisição; Av.03 de 02/02/2022, referente a cisão parcial; e, R.04, em 06/07/2022, referente à incorporação imobiliária, ambas da matrícula nº 96.056, todos desta Serventia.

CADASTROS MUNICIPAIS: 10.073.026.000-0 (em área maior).

A presente ficha complementar foi aberta em razão do expediente protocolado sob nº 291.011 em 23/05/2022.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:
VALTER ALVES DE MELLO

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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 112557.2.0106438-70

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA	
106.438	01	VERSO

CNM 112557.2.0106438-70

Av.01/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (TRANSPORTE)
Conforme Av.06, em 06/07/2022, consignada na matrícula de origem nº 96.056, 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 "CONDOMÍNIO HAPPY BRAZ CUBAS", bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, encontrando-se, destarte, apartados do patrimônio da proprietária e da incorporadora. (Protocolo nº 291.011 em 23/05/2022, reapresentado em 21/06/2022). Mogi das Cruzes, 06 de julho de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/ RETIFICAÇÃO (PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA)
Procedo a presente averbação, "ex officio", nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, à vista, novamente, dos documentos que instruíram a abertura desta ficha complementar, especialmente os autos da incorporação imobiliária do "CONDOMÍNIO HAPPY BRAZ CUBAS", armazenados digitalmente nesta Serventia, para constar que, conforme declaração da incorporadora, a futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar é de interesse social e enquadra-se no âmbito do PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, nos termos da Lei 14.118/21, informação essa omitida no descerramento desta ficha, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 298.169 em 02/02/2023). Mogi das Cruzes, 02 de março de 2023. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.03/ HIPOTECA (TRANSPORTE)
Conforme R.07, feito em 02/03/2023, na matrícula de origem nº 96.056, verifica-se que por instrumento particular datado de 26/12/2022 (contrato nº 8.7877.1587364-8), 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 Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº 14.118, de 13/01/2021, com recursos do FGTS, a proprietária, HORIZONTES I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Alexandrina de Paula, nº 881, Vila Nova Cintra, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.697.022/0001-98 e NIRE/JUCESP nº 35236535641,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
106.438	02

CNM 112557.2.0106438-70

Mogi das Cruzes, 02 de março de 2023

Matrícula nº 96.056-HX - Ap.132 - Torre.02

HIPOTECOU o imóvel sobre o qual se assenta o empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO HAPPY BRAZ CUBAS"**, de cuja futura unidade autônoma representada por esta ficha complementar é proveniente, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida global no valor de **R$40.142.464,00** (quarenta milhões cento e quarenta e dois mil quatrocentos e sessenta e quatro reais), sendo o imóvel sobre o qual se estabelecerá o empreendimento avaliado, para os fins do artigo 1.484, do Código Civil Brasileiro, em R$65.774.000,00 (sessenta e cinco milhões setecentos e setenta e quatro mil reais). A forma de amortização e liquidação da dívida está melhor discriminada no R.07/M-96.056, e as demais cláusulas e condições de contratação do financiamento estão minudenciadas no respectivo contrato de financiamento. (Protocolo nº 298.169 em 02/02/2023). Mogi das Cruzes, 02 de março de 2023. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** **(EDUARDO FRANCO REIS).**

Av.04/ CANCELAMENTO
Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.03, supra, relativamente ao imóvel objeto desta ficha complementar, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular adiante mencionado. (Protocolo nº 317.277 em 05/09/2024). Mogi das Cruzes, 26 de setembro de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.05/ VENDA E COMPRA
Por instrumento particular de 30/07/2024 (contrato nº 8.7877.2058251-6), 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 14.620, de 13/07/2023, com recursos do FGTS, a proprietária, **HORIZONTES I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Alexandrina de Paula, nº 881, Vila Nova Cintra, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.697.022/0001-98 e NIRE/JUCESP nº 35236535641, representada por

continua no verso

CNM 112557.2.0106438-70

Valide aqui
este documento

seus procuradores, VICTOR BILAR OHMEDILLA GAGLIOTTI, brasileiro, casado, economista, identificado pela CIRG nº 44.225.281-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 392.495.398-86; e, MARCOS ALEXANDRE VASSALLO, brasileiro, casado, administrador de empresas, identificado pela CIRG nº 27.369.936-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 218.698.738-40, ambos com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, Conjunto 101, 10º andar, Itaim Bibi, conforme procuração lavrada em 18/07/2024, no 2º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital (livro nº 3805 - páginas 373/374), **vendeu** a: **(1) HIGOR DA SILVA SANTOS**, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, identificado pela CIRG nº 54.792.930-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 434.454.588-55, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Orvalheira, nº 88, Jardim Camargo Novo, *a proporção de 50%*; e, **(2) BIANCA SANTANA INTURIA**, brasileira, solteira, operadora de negócios, identificada pela CIRG nº 54.665.030-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 589.287.198-36, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Desbreno Caramuru Teixeira, nº 98, B C 1, Cidade Kamel, *a proporção de 50%*, a **futura unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno** a que se refere a presente, pelo valor de **R$282.200,00**, correspondendo à parte relativa ao terreno o valor de **R$32.297,59**, conforme consta no item 1.7 do referido instrumento. (Protocolo nº 317.277 em 05/09/2024). Mogi das Cruzes, 26 de setembro de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).**

R.06/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05, supra, os proprietários, **HIGOR DA SILVA SANTOS** e **BIANCA SANTANA INTURIA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** a futura unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R$225.760,00**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de 420 parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização "PRICE", com juros à taxa anual nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, e mensal nominal e efetiva de 0,6800%, com encargo mensal total

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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 112557.2.0106438-70

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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

Matrícula nº 96.056-HX - Ap.132 - Torre.02

inicial: R$1.715,94, vencendo-se a primeira prestação no dia 05/09/2024, tudo na forma e demais condições constantes do título. **Consta do título: (a)** Que o financiamento concedido destina-se à aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional que compõe o **"CONDOMÍNIO HAPPY BRAZ CUBAS"**, cujo valor total para a obra será de **R$282.200,00**, mediante integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: **R$56.440,00**; e, Financiamento concedido pela CAIXA: **R$225.760,00**; **(b)** Que nos termos do parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias para purgar a mora, contados da data do vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; **(c)** Que foi fixado para o imóvel o valor avaliação para fins de leilão em caso de execução da garantia fiduciária o montante de **R$316.064,00**; e, **(d)** Que nos termos da cláusula 30, os devedores constituem-se reciprocamente procuradores para o exercício dos direitos e desempenho das obrigações contratuais, inclusive para receber citações, notificações e intimações. (Protocolo nº 317.277 em 05/09/2024). Mogi das Cruzes, 26 de setembro de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.07/ MATRÍCULA (EFETIVAÇÃO)
Por requerimento firmado nesta cidade, em 13/08/2025, procedo à presente averbação para constar que, em virtude da conclusão da construção do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO HAPPY BRAZ CUBAS"**, situado na Avenida Alexandrina de Paula, nº 881, da Vila Nova Cintra, e sua posterior instituição em condomínio, atos esses praticados na Av.12 e no R.13, respectivamente, na matrícula de origem nº 96.056, a futura unidade a que se refere esta ficha concretizou-se em efetiva unidade autônoma, e, consequentemente, a presente ficha passa a se constituir, doravante, na matrícula nº **106.438**. (Protocolo nº 329.116 em 18/08/2025). Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2025. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.08/ ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE
Pelo mesmo requerimento mencionado na averbação precedente, e em cumprimento ao contrato de compra e venda objeto do R.05, foi atribuída a **(1) HIGOR DA SILVA SANTOS**, *a proporção de 50%*; e a, **(2) BIANCA SANTANA INTURIA**, *a proporção de 50%*, ambos já qualificados, a unidade autônoma objeto desta matrícula, passando a pertencer-lhe com exclusividade. Base de cálculo (valor da compra e venda referente à área construída): **R$249.902,41** (duzentos e quarenta e nove mil e novecentos e dois reais e

continua no verso

CNM 112557.2.0106438-70

Valide aqui
este documento

quarenta e um centavos). (Protocolo nº 329.116 em 18/08/2025). Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2025. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.09/ 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: **08744-090**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos correios. (Protocolo nº 339.838 em 30/06/2026). Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital: 1125573E10000000303126266**

Av.10/ ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL

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 encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **10.073.026.232-7**, conforme se comprova pela certidão de valor venal nº 73371/2026, datada de 25/09/2026, extraída via internet do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes. (Protocolo nº 339.838 em 30/06/2026). Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital: 1125573310000000303127 26Q**

Av.11/ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 21/09/2026, 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 os devedores, **HIGOR DA SILVA SANTOS** e **BIANCA SANTANA INTURIA**, foram constituídos 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 consignar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor venal do imóvel fixado para o presente exercício: R$146.091,28. Base de cálculo (valor

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA	FICHA
106.438	04

CNM 112557.2.0106438-70

Mogi das Cruzes, 7 **de** Outubro **de** 2026

atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITBI): R$326.763,91. (Protocolo nº 339.838 em 30/06/2026). Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2026. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO). Selo Digital:** 1125573310000000303128260

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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

MATRÍCULA | FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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

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 1°, 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, 07 de outubro 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$ 1,38	R$ 76,98

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: 1125573C30000000303129262
Protocolo: 339838
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JBFWD-YDY5Y-UXS8C-8LERA

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