



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 120618.2.0081137-17

CNM: 120618.2.0081137-17

Ficha Complementar nº 203

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

MATRÍCULA Nº		81.137
DATA	26/01/2023	FICHA Nº 01
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT. <i>Juana</i>		

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 703, 7º Pavimento, “Torre 3”, 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.

PROPRIETÁRIA / 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.203/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.203/M-74.180: Mogi Guaçu, 06 de setembro de 2023. (CANC. HIPOTECA/AV-01)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora Caixa Econômica Federal, legalmente representada por Christiano Bizigatto Coloco, CPF nº 305.926.818-58, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA averbada sob nº 01 desta ficha (Valor Base: R\$122.672,22). Eu *Elinara* (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Camila* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$258,49 (50%) guia 172/2023. Prenotado sob nº 265.181 em 22/08/2023 e reingresso em 05/09/2023.

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

CNM 120618.2.0081137-17

CNM: 120618.2.0081137-17

R.06/74.180 - INCORPORAÇÃO

Ficha Complementar nº203

MATRÍCULA Nº

81.137

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.203/M-74.180: Mogi Guaçu, 06 de setembro 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 11 de agosto 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 459655.178-23 e Gloria C. Orsi Costola, CPF/MF 368.428.168-90, também na qualidade de fiadora, **TRANSMITIU a fração ideal de terreno a GUILHERME PAOLIELO MANAF**, brasileiro, nascido aos 01/07/1997, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, filho de Deise Viera Paoliello e Pedro Manaf Filho, RG/SP nº 45912186, CPF/MF nº 427.574.728-36, solteiro, que declarou não manter união estável, residente e domiciliado na Rua Mem de Sá, 322, Vila Paraíso, nesta cidade, pelo valor de R\$210.000,00, sendo valor da compra e venda do terreno de R\$31.093,60, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$32.807,82; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$8.970,42 / desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$5.432,00 e financiamento concedido pela CEF: R\$162.789,76, conforme as cláusulas constantes do instrumento. Eu *[Assinatura]* (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *[Assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$606,68 (50%) guia 172/2023. Prenotado sob nº 265.181 em 22/08/2023 e reingresso em 05/09/2023..

R.04-F.C.203/M-74.180: Mogi Guaçu, 06 de setembro de 2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **GUILHERME PAOLIELO MANAF**, 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 Christiano Bizigatto Coloco, CPF nº 305.926.818-58, para garantia da dívida no valor de **R\$162.789,76**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS/ União / Sistema de Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento+Despesas Acessórias): R\$162.789,76 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão público: R\$254.000,00 / Prazo total: amortização: 360 meses / construção / legalização: 30/03/2026 / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 5,00 / Efetiva: 5,1161 / 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\$873,89 / Tarifa de Administração: R\$25,00 / Seguro: R\$32,32 / Total: R\$931,21 / Vencimento do 1º Encargo Mensal: 08/09/2023 / 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:

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 nº203**

CNM 120618.2.0081137-17
CNM: 120618.2.0081137-17

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

MATRÍCULA Nº		81.137
DATA	06/09/2023	FICHA Nº 02
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

R\$13.285,06 / Valor da 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 (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$863,53 (50%) - guia 172/2023. Prenotado sob nº 265.181 em 22/08/2023 e reingresso em 05/09/2023.

AV.05/81.137: 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 81.137**. Eu (Luciana Fernandes Ervilha) Substituta do Oficial, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 277.941 em 18/10/2024 e reingresso em 11/11/2024.

R.06/81.137: 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 **GUILHERME PAOLIELO MANAF**, já qualificado, pelo valor total de R\$210.000,00 (Valor Base: R\$178.906,40). Eu (Luciana Fernandes Ervilha) Substituta do Oficial, digitei. Eu (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.



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 120618.2.0081137-17

CNM: 120618.2.0081137-17

MATRÍCULA Nº

81.137

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

AV.07/81.137: Mogi Guaçu, 01 de setembro de 2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)
Pelo Requerimento de 10 de julho de 2025, com fundamento no §1º do artigo 26-A da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, expedido pela Central de Registradores de Imóveis por meio eletrônico - Protocolo IN01361771C (Provimento CG nº 42/2012 de 17/12/2012), 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 **GUILHERME PAOLIELO MANAF**, 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\$259.319,54. Eu (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$672,78 - guia 164/2025. Prenotado sob nº 282.727 em 07/04/2025, reingresso em 22/08/2025.

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 81137**, 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, terça-feira, 2 de setembro de 2025. Eu **Jessica Alves Sobrinho Bussulari** (assinatura digital) **Escrevente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01361771C 282727**.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 19,90	R\$ 5,66	R\$ 3,87	R\$ 1,05	R\$ 1,37	R\$ 0,96	R\$ 0,62	R\$ 33,43

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: 1206183C3000000023538725R
Protocolo: 282727

CONTINUA NA FICHA Nº



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/NEWBW-66AUQ-MW6QB-7VQ2Y>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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