



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0094404-98

LIVRO Nº 3 - FICHA AUXILIAR

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TRANSCRIÇÃO

94.404

FICHA

01

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes,

07 de julho de 2022.

F.C.7.048/M.82.365/ AP.134/TORRE-01

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 134**, no **15º PAVIMENTO**, da **TORRE 01**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO TOTAL BRAZ CUBAS**", situado na **RUA ODILON AFFONSO, Nº 206**, no Bairro da Vila Cintra, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa total de 42,190m², a área comum de 45,488m², (sendo 34,823m² de área coberta e 10,665m² 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 87,678m², a área total edificada de 77,013m² e correspondendo a fração ideal de 0,004132 no solo e nas demais partes do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, com sede na Rua Conceição, nº 411, Vila Cintra, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 38.061.766/0001-59.

REGISTRO ANTERIOR: R.11/M.82.365 de 21/10/2021, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

CONTRIBUINTE: 10.022.029.000-0 (em área maior).

Selo Digital nº 111567311WB000258547TP222.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor

Protocolo nº 299.842 30/06/2022

O OFICIALBel. Marcos E. Guedes de Arruda
Substituto do Oficial

Av.1 - **TRANSPORTE DE PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS**

Em 07 de julho de 2022 - (Prenotação nº 299.842 de 30/06/2022).

Consta do R.16 da Matrícula nº 82.365, feito em 11/11/2021, que através do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, passado em São Paulo, SP, aos 19 de agosto de 2021, a proprietária **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, já qualificada, **DEU** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, DF, no Setor

(continua no verso)

CNM 111567.2.0094404-98

TRANSCRIÇÃO

94.404

FICHA

01

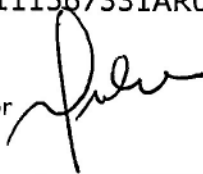
VERSO

Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS**, uma **FRACÃO IDEAL** correspondente ao terreno e os futuros **144 apartamentos** que integram o **Módulo II**, composto pela **TORRE 01** do empreendimento denominado **Condomínio Total Braz Cubas**, cujas características são as constantes da incorporação objeto do R.11 da matrícula nº 82.365, em garantia da dívida de **R\$9.646.974,00**, referente à abertura de crédito e mútuo para construção. O desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, na forma e condições do instrumento. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; Prazo Total: Construção/legalização 36 meses, amortização 24 meses; Taxa de Juros, Nominal de 8,0000% ao ano e Efetiva de 8,3000% ao ano; Sistema de Amortização Constante - SAC; Taxa de Risco de Crédito: Nominal de 1,0000% ao ano e efetiva de 1,0046% ao ano, na forma e demais condições do instrumento. **FIADORES: RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 07.544.616/0001-72, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, Conjunto nº 101, 10º Andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP; **INFRACON ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 57.444.283/0001-88, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 4.977, Sala nº 404, Bairro Santa Lucia, Belo Horizonte, MG; **CONATA ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.535.369/0001-61, com sede na Rua Urano, nº 145, Bairro Santa Lucia, Belo Horizonte, MG; **JSP HOLDING S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 32.392.209/0001-34, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 10º Andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP; e **MAIS LAR ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 29.795.190/0001-62, com sede na Rua Urano, nº 145, Sala nº 04, Bairro Santa Lucia, Belo Horizonte, MG; **CONSTRUTORA: CONATA ENGENHARIA LTDA**, já qualificada. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$31.896.000,00.

Selo Digital nº 111567331AR000258548FD22S.

ESC. AUT.:

Nilce Léa Montemor



(continua na ficha 02)

CNM 111567.2.0094404-98

LIVRO Nº 3 - FICHA AUXILIAR

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TRANSCRIÇÃO

94.404

FICHA

02

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes,

07 de julho de 2022.

F.C.7.048/M.82.365/... AP.134/TORRE 01

Av.2 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

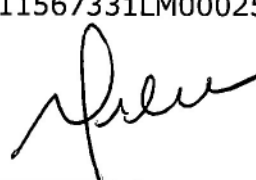
Em 07 de julho de 2022 - (Prenotação nº 299.842 de 30/06/2022).

Fica cancelada a **Av.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da Lei nº 14.118/2021, com Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta Cidade, aos 08 de junho de 2.022, pelo qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo recebido parte do dívida originária de **R\$9.646.974,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma futura objeto desta matrícula, à **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, INFRACON ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, CONATA ENGENHARIA LTDA, JSP HOLDING S/A e MAIS LAR ENGENHARIA LTDA**, todos já qualificados. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R\$10.602.054,27**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331LM000258549YS22U.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor



R.3 - VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)

Em 07 de julho de 2022 - (Prenotação nº 299.842 de 30/06/2022)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da Lei nº 14.118/2021, com Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta Cidade, aos 08 de junho de 2.022, **TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, já qualificada, representada por seus procuradores Maycon Rodrigues da Silva Gusmão, inscrito no CPF/MF nº 084.234.376-80, e Victor Bilar Ohmedilla Gagliotti, inscrito no

(continua no verso)

>

CNM 111567.2.0094404-98

TRANSCRIÇÃO

94.404

FICHA

02

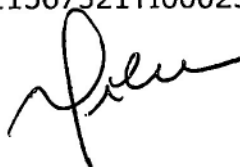
VERSO

CPF/MF nº 392.495.398-86, conforme procuração de 20 de outubro de 2021, Livro nº 3.154, Folhas nºs 313/315, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, **VENDEU** a **BIANCA BLAJANIKE CAVEDEM**, brasileira, tec. enfermagem, portadora da CIRG nº 46.641.491-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 378.729.858-45, solteira, residente e domiciliada em R Odilon Affonso, 188, Vila Nova Cintra, nesta cidade, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$252.000,00**, pagável da seguinte forma: recursos próprios R\$58.008,80, recursos da conta vinculada de FGTS R\$4.806,50 e financiamento concedido pela credora CEF R\$189.184,70. Valor correspondente a fração ideal do terreno R\$15.449,55. **INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / FIADORA: TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, já qualificada. **CONSTRUTORA E FIADORA: CONATA ENGENHARIA LTDA**, já qualificada. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração apresentada. Foi apresentada a guia de ITBI nº 3702/2022, recolhida no valor de R\$2.202,22. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração apresentada.

Selo Digital nº 111567321YI000258550IV221.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor



R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Em 07 de julho de 2022 - (Prenotação nº 299.842 de 30/06/2022)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - **PCVA**, na forma da Lei nº 14.118/2021, com Recursos do FGTS, segundo as normas Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma da Lei nº 9.514/1997, passado nesta Cidade, aos 08 de junho de 2.022, **BIANCA BLAJANIKE CAVEDEM**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº

(continua na ficha 03)

v

LIVRO Nº 3 - FICHA AUXILIAR

CNM 111567.2.0094404-98
CNM 111567.2.0094404-98

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda

TRANSCRIÇÃO

94.404

FICHA

03

Mogi das Cruzes,

07 de julho de 2022

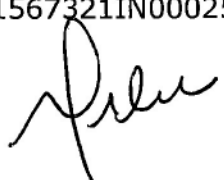
F.C.7.048/M.82.365/...AP.134/TORRE 01

00.360.305/0001-04, o **IMÓVEL** desta, para a garantia do valor da dívida de **R\$189.184,70**, que será paga por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$252.000,00.

Selo Digital nº 111567321IN000258551ED22V.

ESC. AUTº.:

Nilce Léa Montemor



Av.05 - **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**

Em 12 de junho de 2024. (Prenotação nº 319.971 de 03/05/2024).

Conforme Av.88 e R.89 na matrícula de origem nº 82.365, foi averbada a **conclusão do empreendimento** objeto desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova matrícula de unidade autônoma **concluída**.

Selo digital nº 111567331000000056277924W

Escrevente:

Bruno Vinícius Garcia Cardoso



Av.06 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 12 de janeiro de 2026. (Prenotação nº 333.943 de 10/07/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01413121C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Florianópolis, SC, em 12 de dezembro de 2025, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA a PROPRIEDADE do IMÓVEL** desta matrícula, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, feita a devedora fiduciante mencionada no **R.4** desta matrícula, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 9085/2025, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário -**

continua no verso

CNM 111567.2.0094404-98
CNM 111567.2.0094404-98

TRANSCRIÇÃO
94.404

FICHA
03
VERSO

R\$265.546,60.

Selo digital nº 111567331000000068700226H

Escrevente:
Rubia Souza de Moraes

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

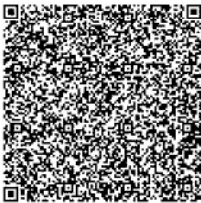
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP
CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Protocolo Nº 333943

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 94404 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. **NADA MAIS HAVENDO** a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, onus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé.

Mogi das Cruzes/SP, segunda-feira, 12 de janeiro de 2026.

Assinada digitalmente por **BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL**



Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17

Selo Digital: 1115673C3000000068751226M

ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433.

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"