



Valide aqui
este documento



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

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

R.07/38.729 - INCORPORAÇÃO

CNM 120618.2.0074789-49

Ficha Complementar nº 78

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

MATRÍCULA Nº 74.789	
DATA 18/06/2019	FICHA Nº 01
OFICIAL/ ESCRIVENTE AUT. <i>Adriana</i>	

IMÓVEL: Apartamento nº 302, 3º pavimento - Bloco "5", futura unidade a ser construída, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS", situado na Avenida Suécia, no imóvel denominado "Portão e Cercadinho", nesta cidade e comarca, composto por 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e um banheiro, e terá a área privativa de 44,74m² coberta e vaga de garagem descoberta de 11,04m², área comum coberta edificada de 5,77 m², área total edificada de 50,51m² ao qual corresponderá no solo um coeficiente de proporcionalidade de 0,003904, com direito a vaga de garagem individual e determinada identificada pelo nº 84.

CADASTRO: IC-NE-22-02-03-001-000.

PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: ELOS MOGI GUAÇU SPE - LTDA, com sede na Rua Prefeito Chagas, nº 305, sala 804, em Poços de Caldas-MG, inscrita no CNPJ/MF nº 26.071.228/0001-66.

REGISTRO ANTERIOR: R-05 em 01/11/2016 (aquisição), R-07 em 15/01/2018 (incorporação de condomínio) e AV-09 em 24/09/2018 (revalidação incorporação) todos na matrícula nº 38.729.

Escrevente Autorizada *Adriana* (Adriana Madruga).

AV.01-F.C.78/M.38.729: Mogi Guaçu, 18 de junho de 2019. (TRANSP. HIPOTECA)

A presente averbação é feita para constar que a fração ideal que corresponderá à unidade autônoma objeto desta ficha, encontra-se HIPOTECADO em primeiro grau a favor da Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, conforme registro nº 11 na matrícula nº 38.729, deste Cartório, em razão do contrato de financiamento da construção do empreendimento. Eu *Adriana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizado, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 226.175 em 23/05/2019 e reingresso em 13/06/2019.

AV.02-F.C.78/M-38.729: Mogi Guaçu, 11 de novembro de 2019. (CANC. HIPOTECA/AV-01)
Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, legalmente representada por Cristina da Silva Teixeira Borba, CPF/MF nº 184.395.348-09, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto da averbação nº 01 desta ficha, pelo valor de R\$89.037,50. Eu *Patricia Martinez Barbosa* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$200,15 (50%) - guia 216/2019 - Prenotado sob nº 229.706 em 23/10/2019 e reingresso em 07/11/2019.

continua no verso



Valide aqui
este documento



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

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0074789-49

R.07/38.729 - INCORPORAÇÃO

Ficha Complementar nº 78

MATRÍCULA Nº **74.789**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

Continuação da Ficha nº **01** Vº

Escrev. Aut.

[Handwritten signature]

R.03-F.C.78/M-38.729: Mogi Guaçu, 11 de novembro de 2019. (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 - PMCMV - Recursos do FGTS, com força de escritura pública, firmado nesta cidade em 27 de setembro de 2019 (Leis 4.380/1964, 5.049/1966 e 11.977/09), **ELOS MOGI GUAÇU SPE LTDA**, já qualificada, representada pelas sócias Elos Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF nº 04.531.242/0001-62 e Elos Participações Ltda, CNPJ/MF nº 24.512.060/0001-51, na pessoa de Gustavo Pellegrinelli Rizzi, CPF/MF nº 189.668.308-89, **TRANSMITIU a fração ideal de terreno de 0,003904**, que corresponderá ao apartamento indicado nesta ficha, a **MARCOS BERNARDES DA SILVA**, brasileiro, nascido em 08/11/1986, solteiro, que declarou não manter união estável, trabalhador de construção civil, RG/SSP/SP nº 462385966 e CPF/MF nº 336.272.148-62, residente e domiciliado na Rua Maria Aparecida Fernandes Massucci nº 263, Casa R, Jardim Alvorada, nesta cidade, pelo valor de R\$135.000,00, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$23.657,00; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$0,00; desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$6.988,00 e financiamento concedido pela CEF: R\$104.355,00. A operação destina-se a aquisição do terreno e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento Condomínio Residencial Parque dos Lagos, que integra o Programa Apoio à Produção de Habitações FGTS, no âmbito do PMCMV. O valor da compra e venda do terreno é R\$14.756,53, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Compareceu como construtora: Elos Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF nº 04.531.242/0001-62, representada pelo sócio Gustavo Pellegrinelli Rizzi, CPF/MF nº 189.668.308-89. Eu *[Handwritten signature]* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *[Handwritten signature]* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$469,77 (PMCMV) - guia 216/2019 - Prenotado sob nº 229.706 em 23/10/2019 e reingresso em 07/11/2019.

R.04-F.C.78/M-38.729: Mogi Guaçu, 11 de novembro de 2019. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **MARCOS BERNARDES DA SILVA**, 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 Cristina da Silva Teixeira Borba, CPF/MF nº 184.395.348-09, para garantia da dívida no valor de **R\$104.355,00**, que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos: FGTS / Sistema de Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$104.355,00 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão

02

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

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0074789-49

R.07/38.729 - INCORPORAÇÃO

Ficha Complementar nº 78

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

MATRÍCULA Nº		74.789
DATA	11/11/2019	FICHA Nº
		02
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

público: R\$135.000,00 / Prazo total: amortização: 360 meses / construção/legalização: 08/11/2021 / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 5,5000 / Efetiva: 5,6407 / 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\$592,51 / Tarifa de Administração: R\$0,00 / Seguro: R\$21,85 / Total: R\$614,36 / Vencimento do 1º Encargo Mensal: 25/10/2019 / Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 / Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS - Tarifa de Administração: R\$2.096,17 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.903,83 / 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. A incorporadora Elos Mogi Guaçu SPE Ltda, representada pelas sócias, comparece 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 (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$668,69 (SFH) guia 216/2019 - Prenotado sob nº 229.706 em 23/10/2019 e reingresso em 07/11/2019.

AV.05/74.789: Mogi Guaçu, 24 de março de 2022. (CONCLUSÃO CONDOMÍNIO)
Conforme AV-16/38.729, consta que o BLOCO 5 do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS”, situado na Avenida Suécia, nº 1.190, foi edificado e concluído conforme Instituição e Especificação Parcial registrada sob nº 17/38.729 e que a convenção do referido condomínio encontra-se registrada sob nº 15.106, Livro 3-Auxiliar, desta serventia, ficando assim a presente ficha complementar transformada na Matrícula nº 74.789. Eu (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 248.921 em 21/01/2022 e reingresso em 17/03/2022.

R.06/74.789: Mogi Guaçu, 24 de março de 2022. (ATRIBUIÇÃO)
Pelo Requerimento de 19 de janeiro de 2022, acompanhado do Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS, consta que o apartamento indicado nesta matrícula, foi atribuído exclusivamente a **MARCOS BERNARDES DA SILVA**, já qualificado, pelo valor total de R\$ 135.000,00 (Valor Base: R\$120.243,47). Eu (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial,

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

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CNM 120618.2.0074789-49

MATRÍCULA Nº

74.789

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02

Escr. Aut.

Juana

subscrevi. Custas/Emolumentos R\$805,81 (50%) - guia 057/2022 - Prenotado sob nº 248.921 em 21/01/2022 e reingresso em 17/03/2022.

AV.07/74.789: Mogi Guaçu, 22 de setembro de 2022. (CORREÇÃO)

Conforme AV-18/38.729, consta que o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS, possui o nº 1.200 da Avenida Suécia e não como constou da averbação nº 16 na matrícula nº 38.729 transportada para a averbação nº 05 desta matrícula, conforme Certidão Probatória expedida pela Prefeitura Municipal local em 09/09/2022. Eu [assinatura] (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu [assinatura] (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 255.393 em 09/09/2022.

AV.08/74.789: Mogi Guaçu, 01 de julho de 2025. (CADASTRO)

Pelo Requerimento mencionado na AV-09, consta que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob a IC-NE-22-02-10-014-000, conforme documento apresentado. Eu [assinatura] (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu [assinatura] (Luis Carlos Cuminato) Substituto do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$38,86 - guia 121/2025. Prenotado sob nº 281.916 em 11/03/2025, reingresso em 24/06/2025.

AV.09/74.789: Mogi Guaçu, 01 de julho de 2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

Pelo Requerimento de 29 de maio 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 IN01343819C (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 MARCOS BERNARDES DA SILVA, 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\$141.401,37.

CONTINUA NA FICHA Nº 03

RI - 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV9SX-XPQCP-EXZMX-VM324>

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



**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

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0074789-49

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

MATRÍCULA Nº		74.789
DATA	01/07/2025	FICHA Nº 03
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

Eu (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei.
Eu (Luis Carlos Cuminato) Substituto do Oficial, subscrevi. Custas/
Emolumentos: R\$558,62 - guia 121/2025. Prenotado sob nº 281.916 em 11/03/2025,
reingresso em 24/06/2025.



Valide aqui
este documento



**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

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0074789-49

MATRÍCULA Nº

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

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... Vº

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

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 74789**, 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, 1 de julho de 2025. Eu **Samuel Pires Antonio** (*assinatura digital*) **Escrivente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01343819C 281916**.

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\$ 1,37	R\$ 74,21

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: 1206183C30000000223077252
Protocolo: 281916



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV9SX-XPQCP-EXZMX-VM324>