



Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 711.257 20/07/2026 | 16:56:53 | 01

CNM: 121103.2.0219823-89
498.917

CNM: 121103.2.0219823-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

25/09/2023

Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula

219.823

ficha

01

IMÓVEL: Apartamento nº 1103, do tipo II, em construção, localizado no 11º pavimento da Torre 01, do empreendimento imobiliário denominado "PORTAL RECANTOS DE LUGANO", que possui acesso pela Via Marginal à Avenida João Argenton, nº 2.985, Município de Sumaré-SP, e as seguintes áreas e frações ideais:

ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....54,46m²
ÁREA TOTAL DE USO COMUM.....73,8909m²
ÁREA REAL TOTAL.....128,3509m²
FRAÇÃO IDEAL.....0,004050717
Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta para veículo de pequeno porte.-

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL RECANTOS DE LUGANO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 49.955.447/0001-03, NIRE nº 35260934878, com sede na Rua Cezar Moranza, nº 402, Vila Santa Terezinha, Sumaré-SP.-

REGISTROS ANTERIORES: R.3, de 22 de maio de 2023; e R.6/Incorporação, de 16 de junho de 2023, todos da Matrícula nº 201.136, desta Serventia.-

Sumaré, 25 de setembro de 2023. *Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-*

Selo digital.121103311043846566POBX23C

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Gabriel Lanzoni
Escrevente

AV.1 - Sumaré, 25 de setembro de 2023.-

Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-

SERVIDÃO DE PASSAGEM: Conforme R.5, da Matrícula nº 201.137 e AV.4 da Matrícula nº 201.136, ambas de 02 de junho de 2023, desta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado "PORTAL RECANTOS DE LUGANO" é dominante de uma faixa de **servidão de passagem perpétua**, para canalização de rede de esgotamento sanitário, em uma área de **74,44 metros quadrados**.

Selo digital.1211033310438465M1NWQL23X

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Gabriel Lanzoni
Escrevente

AV.2 - Sumaré, 25 de setembro de 2023.-

Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPB-X5XME-FRPMV-QCBCR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

711.257 | 20/07/2026 | 16:56:53 | 02
CNM: 121103.2.0219823-89

CNM: 121103.2.0219823-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

mátrícula

219.823

ficha

01V

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Conforme AV.7, de 16 de junho de 2023, da Matricula nº 201.136, desta Serventia, o empreendimento denominado "**PORTAL RECANTOS DE LUGANO**", foi submetido ao **regime de patrimônio de afetação**.
Selo digital.1211033310438465TSD2KR230

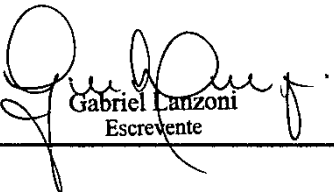

Aurea da Silva Pires
Escrivente Autorizada


Gabriel Lanzoni
Escrivente

AV.3 - Sumaré, 25 de setembro de 2023.-
Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-

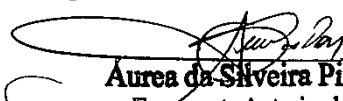
HIPOTECA: Conforme R.8, de 30 de agosto de 2023, da Matrícula nº 201.136, desta Serventia, a **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL RECANTOS DE LUGANO SPE LTDA**, já qualificada, deu em **primeira e especial hipoteca** a fração ideal que corresponderá a presente unidade a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia da dívida no valor de **RS38.375.204,56 (trinta e oito milhões, trezentos e setenta e cinco mil e duzentos e quatro reais e cinquenta e seis centavos)**.
Selo digital.1211033310438465GX5J3D23M

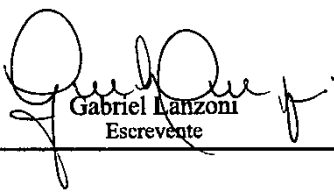

Aurea da Silva Pires
Escrivente Autorizada


Gabriel Lanzoni
Escrivente

AV.4 - Sumaré, 25 de setembro de 2023.-
Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica **cancelada** a **hipoteca** transportada na **AV.3** referente a fração ideal que corresponderá a presente unidade, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no item **1.7** do instrumento particular adiante registrado.
Selo digital.121103331043846527FGB323Q


Aurea da Silva Pires
Escrivente Autorizada


Gabriel Lanzoni
Escrivente

R.5 - Sumaré, 25 de setembro de 2023.-
Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - SBPE, nº 1.7877.024.5716-2, firmado em Hortolândia-SP, aos 11 de agosto de 2023, a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPB-X5XME-FRPMV-QCBCR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

711.257 | 20/07/2026 | 16:56:53 | 03
CNM: 121103.2.0219823-89

CNM: 121103.2.0219823-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

25/09/2023

Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula
219.823

ficha
02

PORTAL RECANTOS DE LUGANO SPE LTDA, já qualificada, **vendeu a fração ideal que corresponderá a presente unidade**, pelo valor de **R\$47.240,72 (quarenta e sete mil e duzentos e quarenta reais e setenta e dois centavos)**, a **MARCIO HENRIQUE FAGIOLO**, CNH n. 05423679379-DETRAN/SP, CPF nº 418.806.578-80, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, residente e domiciliado na Rua Presidente Café Filho, nº 125, Vila Carlota, Sumaré-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a **R\$296.600,00 (duzentos e noventa e seis mil e seiscentos reais)**, integralizado da seguinte forma: Recursos próprios: R\$60.600,00; e Financiamento: R\$194.359,70. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.* - Selo digital.1211033210438465OX3NK223F

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Gabriel Lanzoni
Escrevente

R.6 - Sumaré, 25 de setembro de 2023.-

Título prenotado sob nº 438.465 em 24 de agosto de 2023.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento mencionado no **R.5**, **MARCIO HENRIQUE FAGIOLO**, já qualificado, **alienaram fiduciariamente a fração ideal correspondente a presente unidade a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia da dívida no valor de **R\$236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais)** que será exigida juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais pelo Sistema de Amortização PRICE, com início em 14 de agosto de 2023, no valor R\$2.061,11, a taxa juros anuais à taxa nominal de 9.5598% e efetiva de 9.9900%. Carência para expedição de intimação: 30 dias. Valor de Leilão (art. 24, VI, Lei nº 9.514/97): R\$295.000,00. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.* Selo digital.1211033210438465GH412E23M

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Gabriel Lanzoni
Escrevente

AV.7/219.823 - Sumaré, 20 de outubro de 2025.

Título prenotado sob nº 489.818 em 23 de setembro de 2025.

Construção/Instituição de Condomínio: Procede-se a presente averbação para constar que tendo em vista a construção do empreendimento "**PORTAL RECANTOS DE LUGANO**" na AV.27 e Instituição de Condomínio no R.28 da Matrícula n. 201.136, desta Serventia, o qual recebeu o n. 2.985, com acesso pela Via Marginal à Avenida João Argenton, CEP nº 13172-180, Município e Comarca de Sumaré/SP, **esta ficha**

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPB-X5XME-FRPMV-QCBCR>
Matrícula matriz: 201136
Bloco: 01
Apartamento: 1103
MAT.201136-1103-1

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

711.257 | 20/07/2026 | 16:56:53 | 04
CNM: 121103.2.0219823-89

CNM: 121103.2.0219823-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

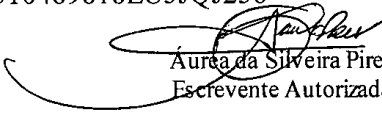
219.823

ficha

02

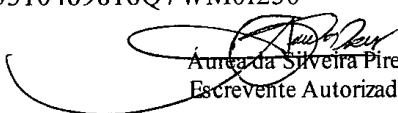
121103.2.0219823-89

complementar passa a constituir a MATRÍCULA n. 219.823 - CNM n. 121103.2.0219823-89, e que esta se refere a presente unidade já construída.-
Selo digital.1211033310489818EU5JQJ256


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

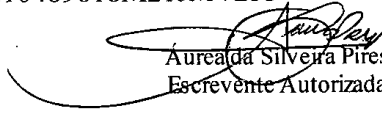
AV.8/219.823 - Sumaré, 20 de outubro de 2025.
Título prenotado sob nº 489.818 em 23 de setembro de 2025.

CADASTRO FISCAL MUNICIPAL: O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré-SP, sob nº 1.002.0005.076.1.01.
Selo digital.1211033310489818Q7WM0I250


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

R.9/219.823 - Sumaré, 20 de outubro de 2025.
Título prenotado sob nº 489.818 em 23 de setembro de 2025.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE: Conforme Instrumento Particular firmado em Sumaré/SP, aos 23 de setembro de 2025, o **imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a MARCIO HENRIQUE FAGIOLO**, já qualificado, pelo valor de **RS249.359,28**, permanecendo registrada a alienação fiduciária em favor da credora mencionada no R.6. Base de cálculo conforme item 3, das notas explicativas integrantes da Tabela II (art. 4º da Lei Estadual nº 11.331, de 26/12/2002).
Selo digital.1211033210489818M21JMV255


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

AV.10/219.823 - Sumaré, 20 de julho de 2026.
Título prenotado sob nº 498.917 em 18 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 19 de junho de 2026, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação do devedor mencionado no R.6, autuado sob **Prenotação nº 498.917**, nesta Serventia, fica **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, atribuindo-se para efeitos

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPB-X5XME-FRPMV-QCBCR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

711.257 | 20/07/2026 | 16:56:53 | 05
CNM: 121103.2.0219823-89

CNM: 121103.2.0219823-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
SUMARÉ-SP

C.N.S. 12.110-3

matricula

219.823

ficha

03

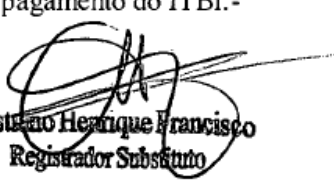
data

20/07/2026

CNM

121103.2.0219823-89

fiscais o valor de **R\$305.937,66 (trezentos e cinco mil e novecentos e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI.-
Selo digital.1211033310498917A4A7YD26D


Cristiano Henrique Francisco
Registrador Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPB-X5XME-FRPMV-QCBCR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP, CERTIFICA que as cópias reprográficas que acompanham a presente certidão é reprodução fiel e autêntica da **Matricula nº 219823**, com todas as alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel, devidamente registradas. Certidão expedida nos termos do art. 16 e seguintes da Lei nº 6.015/1973 e do Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. . Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, **20 de julho de 2026. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 45,88
Ao Estado	R\$ 13,04
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,92
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,41
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 3,15
Ao Município	R\$ 2,41
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,20
TOTAL	R\$ 78,01

PROTOCOLO: 498.917

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JXPB-X5XME-FRPMV-QCBCR>

Com a instalação do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Hortolândia, em 10 de dezembro de 2025, os imóveis situados no referido município passaram a ser registrados naquela circunscrição.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo: 1211033C30498917176K3R26B