



Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0217787-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

 **REGISTRO DE IMÓVEIS SUMARÉ-SP**
C.N.S. 12.110-3

matrícula 217.787	ficha 01	data 25/04/2024	CNM 121103.2.0217787-86
-----------------------------	--------------------	---------------------------	-----------------------------------

IMÓVEL: Apartamento nº 307, do tipo III em construção, localizado no 3º pavimento da Torre 01, do empreendimento imobiliário denominado "PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA", sito na Rua Armando dos Santos, nº 110, Município de Hortolândia-SP, que possuirá as seguintes áreas e frações ideais:

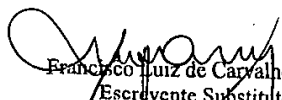
ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....50,19m²
 ÁREA TOTAL DE USO COMUM.....49,3558m²
 ÁREA REAL TOTAL.....99,5458m²
 FRAÇÃO IDEAL.....0,003216640

Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta para veículo de pequeno porte.

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 51.862.093/0001-02, NIRE (JUCESP) 35262009691, com sede na Rua José Joaquim Macedo, nº 54, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia-SP.

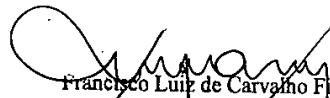
REGISTROS ANTERIORES: R.1, de 31 de outubro de 2023; R.2/Incorporação, de 31 de outubro de 2023; e AV.4/Retificação, de 08 de dezembro de 2023, da Matrícula nº 202.188, desta Serventia.

Sumaré, 25 de abril de 2024. *Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024. Selo digital.1211033110448592DQGHKH249*


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.1 - Sumaré, 25 de abril de 2024.
Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Conforme AV.3/202.188, de 31 de outubro de 2023, desta Serventia, o empreendimento denominado "PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA", foi submetido ao **regime de patrimônio de afetação**.
Selo digital.1211033310448592VGNOY3240


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.2 - Sumaré, 25 de abril de 2024.
Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

SERVIDÃO: Conforme R.5/202.188, de 19 de março de 2024, sobre o empreendimento

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>

Matrícula matriz: 202188

Bloco: 01

Apartamento: 307

MAT.202188-307-1



Valide aqui este documento

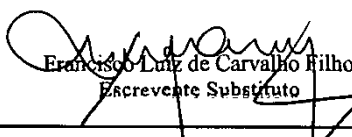
CNM: 121103.2.0217787-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha	CNM
217.787	01	121103.2.0217787-86

denominado "PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA", foi instituída uma faixa de servidão denominada **FAIXA DE SERVIDÃO 06**, em favor **MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA**, inscrito no CNPJ sob nº 67.995.027/0001-32, com sede na Rua José Claudio Alves dos Santos, n. 585, Remanso Campineiro, Hortolândia-SP, para implantação de rede de esgoto, somente na área compreendida de 701,21 metros quadrados.-

Selo digital.12110333104485920SCTGL240

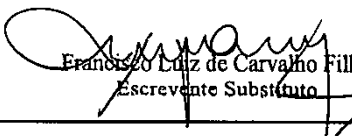

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.3 - Sumaré, 25 de abril de 2024.

Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

SERVIDÃO: Conforme R.6/202.188, de 19 de março de 2024, sobre o empreendimento denominado "PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA", foi instituída uma faixa de servidão denominada **FAIXA DE SERVIDÃO 01**, em favor **MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA**, já qualificado, para implantação de rede de drenagem de águas pluviais, somente na área compreendida de 217,25 metros quadrados.

Selo digital.1211033310448592QD5IDY24Z

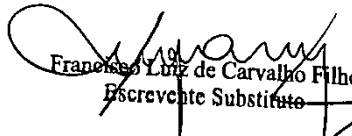

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.4 - Sumaré, 25 de abril de 2024.

Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

SERVIDÃO: Conforme AV.7/202.188 e R.3/202.189, de 10 de abril de 2024, desta Serventia, o empreendimento denominado "PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA", é **DOMINANTE** de uma faixa de servidão de passagem perpétua, denominada **FAIXA DE DE SERVIDÃO 04**, a título gratuito, em caráter irrevogável e irretroatável, instituída sobre imóvel objeto da Matrícula n. 202.189, para canalização subterrânea de tubulações para passagem de rede de esgotamento sanitário, compreendida somente em uma área de 129,93 metros quadrados.

Selo digital.1211033310448592OJEHUW245


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.5 - Sumaré, 25 de abril de 2024.

Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>

V



Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0217787-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS SUMARÉ-SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula	ficha	data	CNM
217.787	02	25/04/2024	121103.2.0217787-86

SERVIDÃO: Conforme AV.8/202.188 e R.2/202.190, de 10 de abril de 2024, desta Serventia, o empreendimento denominado "**PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA**", é **DOMINANTE** de uma faixa de servidão de passagem perpétua, denominada **FAIXA DE DE SERVIDÃO 05**, a título gratuito, em caráter irrevogável e irretroatável, instituída sobre imóvel objeto da Matrícula n. 202.190, para canalização subterrânea de tubulações para passagem de rede de esgotamento sanitário, compreendida somente em uma área de 121,96 metros quadrados.

Selo digital.1211033310448592BO8WN8243

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.6 - Sumaré, 25 de abril de 2024.

Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

SERVIDÃO: Conforme AV.9/202.188 e R.5/202.189, de 10 de abril de 2024, desta Serventia, o empreendimento denominado "**PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA**", é **DOMINANTE** de uma faixa de servidão de passagem perpétua, denominada **FAIXA DE DE SERVIDÃO 02**, a título gratuito, em caráter irrevogável e irretroatável, instituída sobre imóvel objeto da Matrícula n. 202.189, para canalização subterrânea de tubulações para passagem contínua da rede de drenagem de águas pluviais, compreendida somente em uma área de 217,25 metros quadrados.

Selo digital.12110333104485928E7W9Z24N

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.7 - Sumaré, 25 de abril de 2024.

Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

SERVIDÃO: Conforme AV.10/202.188 e R.4/202.190, de 10 de abril de 2024, desta Serventia, o empreendimento denominado "**PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA**", é **DOMINANTE** de uma faixa de servidão de passagem perpétua, denominada **FAIXA DE DE SERVIDÃO 03**, a título gratuito, em caráter irrevogável e irretroatável, instituída sobre imóvel objeto da Matrícula n. 202.190, para canalização subterrânea de tubulações para passagem contínua da rede de drenagem de águas pluviais, compreendida somente em uma área de 184,94 metros quadrados.

Selo digital.12110333104485924T3FUI24C

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>

Matrícula matriz: 202188

Bloco: 01

Apartamento: 307

MAT.202188-307-1



Valide aqui
este documento

701.341 | 18/05/2026 | 14:02:51 | 04
CNM: 121103.2.0217787-86

CNM: 121103.2.0217787-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

217.787

ficha

02

CNM

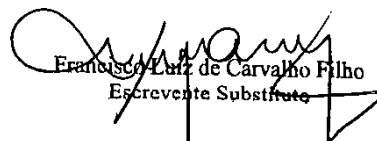
121103.2.0217787-86

AV.8 - Sumaré, 25 de abril de 2024.

Título prenotado sob nº 448.592 em 23 de fevereiro de 2024.

HIPOTECA: Conforme R.11/202.188, de 25 de abril de 2024, desta Serventia, a **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA 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 **RS42.359.915,01**.

Selo digital.12110333104485929ZD49K240


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.9 - Sumaré, 29 de julho de 2024.

Título prenotado sob nº 459.371 em 10 de julho de 2024

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica **cancelada** a **hipoteca** transportada na **AV.8** referente a fração ideal que corresponderá a presente unidade, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no item 1.5 do instrumento particular a seguir registrado.

Selo digital.121103331045937177WJ7724V


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

R.10 - Sumaré, 29 de julho de 2024.

Título prenotado sob nº 459.371 em 10 de julho de 2024.

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, PMCMV nº 8.7877.2034687-1, firmado em Hortolândia-SP, aos 03 de julho de 2024, a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal que corresponderá a presente unidade**, pelo valor de **RS32.915,88 (trinta e dois mil e novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)**, a **LUCAS HENRIQUE FLAUZINO DA SILVA**, RG nº 55.662.120-7-SSP/SP, CPF nº 443.631.388-31, brasileiro, solteiro, trabalhador dos serviços de contabilidade, e **JULIA TOLEDO DOS SANTOS**, RG nº 58.865.662-8-SSP/SP, CPF nº 490.055.548-78, brasileira, solteira, enfermeira, residentes e domiciliados na Rua Luzitana, nº 1.652, Centro, Campinas-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a **RS292.500,00 (duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais)**, integralizado da seguinte forma: Financiamento:

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>



Valide aqui este documento

701.341 | 18/05/2026 | 14:02:51 |
CNM: 121103.2.0217787-86

CNM: 121103.2.0217787-86

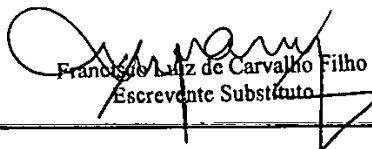
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

 **REGISTRO DE IMÓVEIS SUMARÉ-SP**
C.N.S. 12.110-3

matrícula	ficha	data	CNM
217.787	03	29/07/2024	121103.2.0217787-86

R\$218.121,90; Recursos Próprios: R\$74,378,10. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei-*

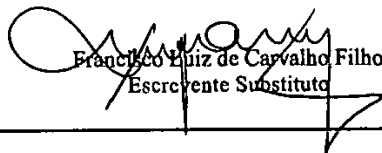
Selo digital.1211033210459371YEKJI824R


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

R.11 - Sumaré, 29 de julho de 2024.

Título prenotado sob nº 459.371 em 10 de julho de 2024.

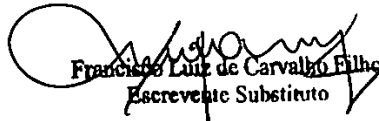
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento mencionado no **R.10**, **LUCAS HENRIQUE FLAUZINO DA SILVA**, e **JULIA TOLEDO DOS SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a fração ideal correspondente a presente unidade a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia da dívida no valor de **R\$218.121,90 (duzentos e dezoito mil e cento e vinte e um reais e noventa centavos)** que será exigida juntamente com os encargos e demais acessórios em 420 prestações mensais pelo Sistema de Amortização PRICE, com início em 20 de julho de 2024, no valor R\$1.560,29, a taxa juros anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%. Carência para expedição de intimação: 15 dias. Valor de Leilão (art. 24, VI, Lei nº 9.514/97): R\$292.500,00. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*
Selo digital.1211033210459371XUTW3P24C


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.12/217.787 - Sumaré, 08 de julho de 2025.

Título prenotado sob nº 482.490 em 10 de junho de 2025.

RETIFICAÇÃO • Art. 213: Fica retificada a **AV.3**, nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73, para consignar a área total da **FAIXA DE SERVIDÃO 01** como sendo **474,52 metros quadrados**, e não como constou, ficando neste particular retificado.
Selo digital.12110333104824904Z2QUY25K


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Substituto

AV.13/217.787 - Sumaré, 08 de julho de 2025.

Título prenotado sob nº 482.490 em 10 de junho de 2025.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>

Matrícula matriz: 202188

Bloco: 01

Apartamento: 307

MAT.202188-307-1



Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0217787-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

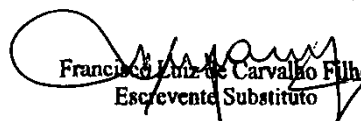
matrícula
217.787

ficha
03

CNM
121103.2.0217787-86

Construção/Instituição de Condomínio: Procede-se a presente averbação para constar que tendo em vista a construção do empreendimento "PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA" na AV.66 e Instituição de Condomínio no R.67 da Matrícula n. 202.188, desta Serventia, o qual recebeu o nº 110, pela Rua Armando dos Santos, Município de Hortolândia-SP, esta ficha complementar passa a constituir a MATRÍCULA n. 217.787 - CNM n. 121103.2.0217787-86, e que esta se refere a presente unidade já construída.-

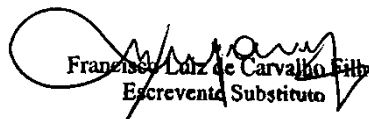
Selo digital.1211033310482490TWOMKW251


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.14/217.787 - Sumaré, 08 de julho de 2025.
Título prenotado sob nº 482.490 em 10 de junho de 2025.

CADASTRO FISCAL MUNICIPAL: O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP, sob nº 03.03.064.0167.024.-

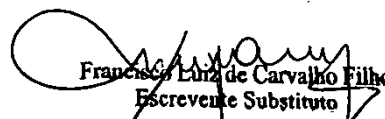
Selo digital.1211033310482490NJ8DRI25H


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

R.15/217.787 - Sumaré, 08 de julho de 2025.
Título prenotado sob nº 482.490 em 10 de junho de 2025.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE: Conforme Instrumento Particular firmado em Hortolândia-SP, em 09 de junho de 2025, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a LUCAS HENRIQUE FLAUZINO DA SILVA, e JULIA TOLEDO DOS SANTOS, já qualificados, pelo valor de **RS259.584,12**. Sobre o imóvel desta matrícula consta alienação fiduciária em favor da credora identificada no R.11. 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.1211033210482490SCHPMV25A


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.16/217.787 - Sumaré, 14 de maio de 2026.
Título prenotado sob nº 495.055 em 05 de dezembro de 2025.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>



Valide aqui este documento

701.341 | 18/05/2026 | 14:02:51 | 07
CNM: 121103.2.0217787-86

CNM: 121103.2.0217787-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

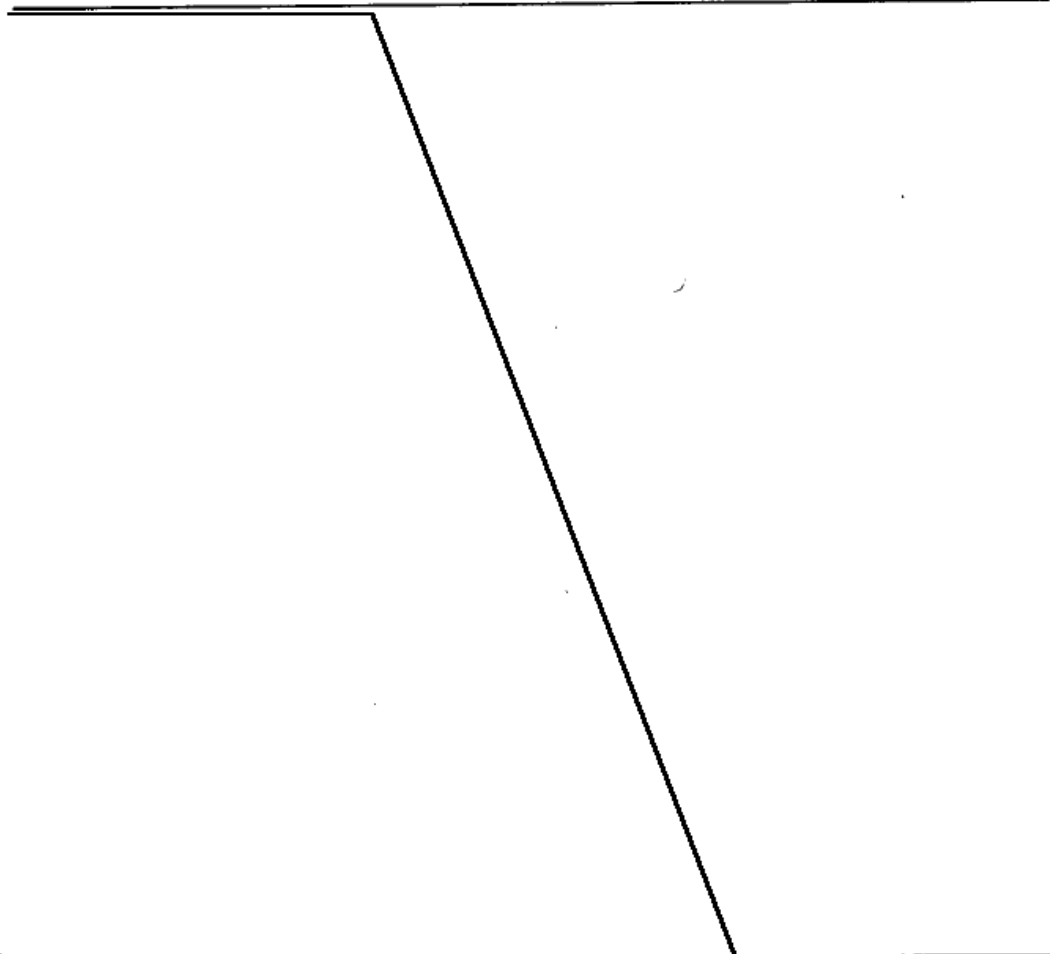
REGISTRO DE IMÓVEIS SUMARÉ-SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula	ficha	data	CNM
217.787	04	14/05/2026	121103.2.0217787-86

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 23 de abril de 2026, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação dos devedores mencionados no **R.11**, autuado sob **Prenotação nº 495.055**, 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 fiscais o valor de **R\$300.213,59 (trezentos mil e duzentos e treze reais e cinquenta e nove centavos)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI.- Selo digital.12110333104950550SIFJD26M

Cristiano Henrique Francisco
Registrador Substituto



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 217787**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, **14 de maio de 2026. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,60
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,33
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 3,03
Ao Município	R\$ 2,33
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,12
TOTAL	R\$ 75,17

PROTOCOLO: 495.055

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4P2PX-DJW3A-9BYAQ-L4W48>

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: 1211033C30495055VPKZ7O26V