



Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 676.096 28/11/2025| 14:58:21 | 01

CNM: 121103.2.0173058-2|
488.740

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula
173.058

ficha
01

Matrícula matriz 123798

Bloco: 03

Apartamento: 404

UM544

IMÓVEL: Apartamento nº 404, "em construção", localizado no 3º andar do **Bloco 03**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PORTAL PRIMAVERA**, sito na Avenida Thereza Anna Cecon Breda nº 1.951, no Município de Hortolândia-SP, nesta Comarca de Sumaré-SP, contendo 01 (uma) sala para dois ambientes, estar / jantar, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha conjugada com a área de serviço, 01 (uma) varanda e 02 (dois) dormitórios, com as seguintes áreas e fração ideal: Área Privativa total: 50,88m²; Área de uso Comum: 47,7526m²; Área Real Total: 98,6326m²; e Fração Ideal no Terreno: 0,002005853. Caberá a unidade 01 (uma) vaga descoberta, para a guarda de veículo de passeio. **PROPRIETÁRIA:** BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Padre Marinho nº 165, Santa Efigência, Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ sob nº 04.065.053/0001-41. **TÍTULO AQUISITIVO:** Compra e venda do R.5 de 09.09.2014; Incorporação do R.6 de 09.09.2014, Re-Ratificada na Av.9 de 20.01.2015, todas da matrícula nº 123.798, desta Serventia. Sumaré, 03 de fevereiro de 2.015. A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-

Av.1-Sumaré, 03 de fevereiro de 2.015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com as demais unidades do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL PRIMAVERA**), consta **primeira e especial HIPOTECA, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente de uma abertura de crédito no valor de **R\$26.700.000,00**, tendo como devedora hipotecante a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada na abertura, sendo que a forma de pagamento, juros e demais encargos encontram-se descritos no R.8 de 18 de dezembro de 2014, feito na matrícula nº 123.798, desta Serventia. A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-

Av.2-Sumaré, 19 de fevereiro de 2.015. Proceda-se a presente averbação, para constar que fica **CANCELADA** a **Av.1** desta matrícula, em virtude de quitação parcial da hipoteca registrada sob nº 8 na matrícula 123.798 desta Serventia, dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, a devedora **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, nos termos da cláusula 1.2 do instrumento particular de compra e venda, assinado em Hortolândia/SP, aos 12 de janeiro de 2.015, a seguir registrado. (Protocolo nº 278.348 em 27 de janeiro de 2.015). A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-

R.3-Sumaré, 19 de fevereiro de 2015. Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do (s) devedor (es)/fiduciante (s), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380, de

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98F7-6YZ2Y-SGYUS-2JYV2>

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

676.096 | 28/11/2025 | 14:58:21 | 02
CNM: 121103.2.0173058-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

173.058

ficha

01V

21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966 - SFH - Sistema Financeiro da Habitação, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma das Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, CONTRATO Nº 85553281265, assinado em Hortolândia/SP, aos 12 de janeiro de 2.015, a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, sendo no ato representada pelas procuradoras JULIANA BRAGA DE CASTRO, RG. MG-8.804.143 SSP/MG, CPF. 040.382.846-54 e MARIANA CANDIOTTO FREIRE, RG. M-9.147.638/SSP/MG e CPF. 050.896.286-29, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG-Cartório Jaguarão, aos 29.12.2014, Livro 1802 P, fls. 60, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula à **RAFAEL VIEGAS PITON**, RG nº 48.615.961-9-SP, CPF nº 346.916.068-66, brasileiro, solteiro, nascido aos 10.02.1986, administrador, residente e domiciliado na Rua Ovídio da Silva Ribeiro nº 286, Parque Residencial Vila União, Campinas-SP, **pelo valor de R\$136.000,00**, que serão pagos na seguinte forma: Recursos próprios: R\$18.746,12; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.140,04; Valor do desconto concedido pelo FGTS: R\$5.117,00; Financiamento concedido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, adiante qualificada: R\$104.996,84. Prazo para execução das obras: 24 meses, conforme cláusula 12ª do contrato ora registrado. Valor da compra e venda do terreno: R\$7.394,18. Figurando ainda como INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/SPE: **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada. (Protocolo nº 278.348 em 27 de janeiro de 2.015). A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-

**R.4-Sumaré, 19 de fevereiro de 2015. Pelo mesmo contrato referido no R.3, RAFAEL VIEGAS PITON, já qualificado, na qualidade de devedor/fiduciante, pelo valor de R\$104.996,84, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, na forma da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida desse mesmo valor, que deverá ser amortizada através de 360 prestações mensais à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409%, sendo a primeira prestação no valor total de R\$788,65, com vencimento para o dia 12 de fevereiro de 2.015; para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9.514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$180.700,00; consta no contrato que o prazo de carência para expedição da intimação mora e inadimplemento - para fins previsto no artigo 26, parágrafo 2º 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, e todas as demais cláusulas e condições constantes no contrato que fica microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 278.348 em 27 de janeiro de 2.015). A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-**

Av.5-Sumaré, 19 de fevereiro de 2015. GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. Do instrumento

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98F7-6YZ2Y-SGYUS-2JYV2>



Valide aqui
este documento

676.096 | 28/11/2025 | 14:58:21 |
CNM: 121103.2.0173058-25

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

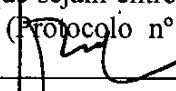
Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula
173.058

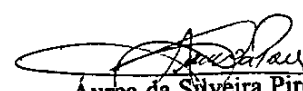
ficha
02

particular de compra e venda com alienação fiduciária referido no R.3 e 4, desta matrícula, comparece ainda a vendedora/interveniente construtora/Incorporadora / SPE: **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, na qualidade de fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor/fiduciante, solidariamente se responsabiliza pelo pagamento da totalidade da dívida com seus acréscimos, cuja garantia prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas as unidades habitacionais vinculada ao empreendimento. (Protocolo nº 278.348 em 27 de janeiro de 2.015). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).
0-0-0-0-0-

AV.6/173058-Sumaré, 27 de outubro de 2016.

Título prenotado sob nº 310.577 em 10 de outubro de 2016.

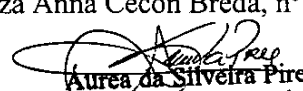
TRANSPORTE: Procede-se a presente averbação, para constar que o "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL PRIMAVERA**", foi submetido ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, conforme Av.7 de 09.09.2014 da matrícula 123.798, desta Serventia, e nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, de 16.12.1964, com alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004.


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

AV.7/173058-Sumaré, 27 de outubro de 2016.

Título prenotado sob nº 310.577 em 10 de outubro de 2016.

CONSTRUÇÃO: Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL PRIMAVERA**, e instituído o respectivo condomínio de acordo com a AV. 10 e com o R. 11 da matrícula nº 123.798, desta Serventia, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 173058, referente ao Apartamento nº 404, localizado no 3º andar, do bloco 03, com frente para Avenida Thereza Anna Cecon Breda, nº 1951, do referido condomínio, já concluído.


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

AV.8/173.058 - Sumaré, 09 de setembro de 2022.

Título prenotado sob nº 417.561 em 15 de agosto de 2022.

CASAMENTO: Procede-se a presente averbação, autorizada no instrumento particular adiante registrado, tendo em vista apresentação da certidão de casamento matrícula nº

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98F7-6YZ2Y-SGYUS-2JYV2>

Matrícula matriz 123798

Bloco: 03

Apartamento: 404

UM544

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

676.096 | 28/11/2025 | 14:58:21 | 04
CNM: 121103.2.0173058-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

173.058

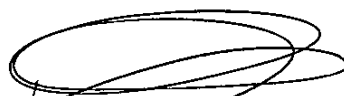
ficha

02

121327.01.55.2017.3.00064.042.0014644-76, expedida aos 02 de outubro de 2017, pelo 3º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campinas/SP, para constar que **RAFAEL VIEGAS PITON**, já qualificado, contraiu matrimônio com **PAULA CAROLINA THOMAZZI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 422168038-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 352.901.678-03, que passou assinar **PAULA CAROLINA THOMAZZI PITON**, cujo casamento foi realizado aos 23 de setembro de 2017, pelo regime da **comunhão parcial de bens**.

Selo digital.1211033310417561C1FQP2228


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

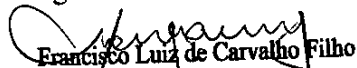

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

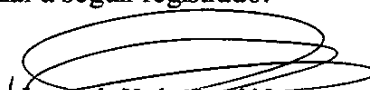
AV.9/173.058 - Sumaré, 09 de setembro de 2022.

Título prenotado sob nº 417.561 em 15 de agosto de 2022.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Fica **cancelada a alienação fiduciária** constante no **R.4**, bem como **garantia fidejussória** constante na **AV.5** desta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no termos do item **23** do instrumento particular a seguir registrado.

Selo digital.12110333104175617E6PNX229


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

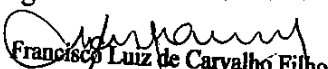

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

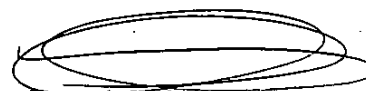
R.10/173.058 - Sumaré, 09 de setembro de 2022.

Título prenotado sob nº 417.561 em 15 de agosto de 2022.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010325682, firmado em São Paulo/SP, em 01 de agosto de 2022, o proprietário **RAFAEL VIEGAS PITON** com a outorga uxória de **PAULA CAROLINA THOMAZZI PITON**, já qualificados, **vendeu** o imóvel a **WENDEL DA SILVA**, RG nº 478998582-SSP/SP, CPF nº 378.466.058-44, diretor de vendas e sua esposa **ERIKA GALDINY PRADO DE SOUZA SILVA**, RG nº 483700083-SSP/SP, CPF nº 048.133.455-65, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Thereza Ana Cecon Breda, nº 1.951, apartamento 404, Jardim das Colinas, Hortolândia/SP, pelo valor de **R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$48.000,00 e Financiamento: R\$192.000,00. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*

Selo digital.1211033210417561XH1FEL222


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado


Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98F7-6YZ2Y-SGYUS-2JYV2>



Valide aqui
este documento

676.096 | 28/11/2025 | 14:58:21 |
CNM: 121103.2.0173058-25

05

CNM: 121103.2.0173058-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula

173.058

ficha

03



Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

Sumaré/SP, 09 de setembro de 2022

R.11/173.058 - Sumaré, 09 de setembro de 2022.
Título prenotado sob nº 417.561 em 15 de agosto de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento mencionado no **R.10, WENDEL DA SILVA** e sua esposa **ERIKA GALDINY PRADO DE SOUZA SILVA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, São Paulo/SP, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)** que será exigida dos fiduciantes, juntamente com os encargos e demais acessórios em 420 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema SAC, no valor inicial de R\$1.990,46 e primeiro vencimento em 01 de setembro de 2022, pactuados **juros sem bonificação** à taxa efetiva anual de 11,4900%, taxa nominal de 10,9259% e taxa efetiva e nominal mensal de 0,9105%; **juros bonificados** à taxa efetiva anual de 9,4900%, taxa nominal anual de 9,1006% e taxa efetiva e nominal mensal de 0,7584%. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$240.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*
Selo digital.1211033210417561DABHZR22P

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

Leonardo Yuske-Suzuki-Lustosa
Escrevente Autorizado

AV.12/173.058 - Sumaré, 09 de setembro de 2022.
Título prenotado sob nº 417.561 em 15 de agosto de 2022.

NÚMERO DO CADASTRO: Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia/SP como contribuinte nº **02.08.043.0080.001**, conforme documento comprobatório que fica digitalizado nesta Serventia.
Selo digital.1211033310417561WJ4WRI22N

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

Leonardo Yuske-Suzuki-Lustosa
Escrevente Autorizado

AV.13/173.058 - Sumaré, 25 de novembro de 2025.
Título prenotado sob nº 488.740 em 08 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Ribeirão

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98F7-6YZ2Y-SGYUS-2JYV2>

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

676.096 | 28/11/2025 | 14:58:21 | 06
CNM: 121103.2.0173058-25

CNM: 121103.2.0173058-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

173.058

ficha

03

121103.2.0173058-25

Preto/SP, aos 03 de novembro de 2025, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação dos devedores mencionados no R.11, autuados sob **Prenotação nº 488.740**, nesta Serventia, fica **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI.-
Selo digital.1211033310488740DI48PA25J


Cristiano Henrique Francisco
Registrador Substituto

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

676.096 | 28/11/2025 | 14:58:24 | 07
CNM: 121103.2.0173058-25



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

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 173058**, 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, **25 de novembro de 2025. 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: 488.740



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

Selo: 1211033C304887408SGAJ625I

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98F7-6YZ2Y-SGYUS-2JYV2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

