



Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 688.238 27/02/2026 | 11:04:20 | 01

CNM: 121103.2.0204757-8 |
488.279

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
204.757

ficha
01



Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3
Sumaré/SP, 02 de janeiro de 2023

IMÓVEL: Apartamento nº 801, do tipo I em construção, localizado no 8º pavimento da Torre 03, do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"**, sito na Rua Joaquim Inácio Valente, s/nº, Município e Comarca de Sumaré/SP, que possuirá as seguintes áreas e frações ideais:

ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....56,90m²
ÁREA TOTAL DE USO COMUM.....60,2901m²
ÁREA REAL TOTAL117,1901m²
FRAÇÃO IDEAL.....0,002083333
Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta para veículo de pequeno porte.

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob nº 04.065.053/0001-41, NIRE n. 31300125602, com sede na Rua Padre Marinho, n. 37, 4º andar, sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG.

REGISTROS ANTERIORES: R.1, de 14 de novembro de 2018 da matrícula 171.920; Incorporação registrada sob nº 3, de 06 de setembro de 2021, todos da matrícula 190.444, desta Serventia.

Sumaré, 02 de janeiro de 2023. *Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.*

Selo digital 1211033110425011NNJY9U23G

Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrivente Autorizado

AV.1 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.
Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

TRANSPORTE DE SERVIDÃO: Procede-se a presente averbação, para consignar que o imóvel, onde se encontra registrada a Incorporação Imobiliária do **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"** é **DOMINANTE** de uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**, denominada **Faixa de Servidão 01** com largura de 3,00 metros, e área de 181,72 metros quadrados, para instalação de rede de drenagem de águas pluviais, com prazo indeterminado, conforme AV.1, de 29 de abril de 2021, da matrícula n. 190.444, desta Serventia.

Selo digital 121103331042501176PXDZ239

Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrivente Autorizado

AV.2 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.
Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E5WK-EEU5N-XQ5NK-KNVFX>

MAT.190444-801/3 Apartamento: 801 Bloco: 03 Matrícula matriz: 190444

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

688.238 | 27/02/2026 | 11:04:20 | 02
CNM: 121103.2.0204757-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

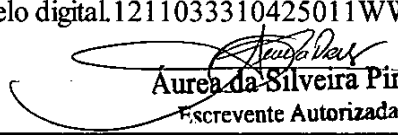
204.757

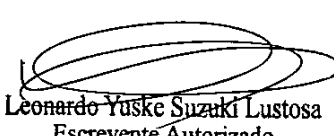
ficha

01V

TRANSPORTE DE SERVIDÃO: Procede-se a presente averbação, para consignar que o imóvel, onde se encontra registrada a incorporação imobiliária do empreendimento **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"** é **DOMINANTE** de uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**, denominada **Faixa de Servidão 02** com largura de 4,00 metros, e área de 289,76 metros quadrados, para instalação de rede de drenagem de águas pluviais, com prazo indeterminado, conforme AV.2, de 29 de abril de 2021, da matrícula n. 190.444, desta Serventia.

Selo digital.1211033310425011WWJYEX23A


Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada

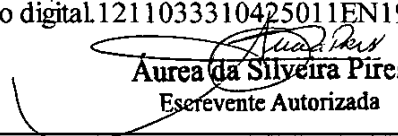

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrivente Autorizado

AV.3 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

TRANSPORTE: Procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"**, foi submetido ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, conforme AV.4, de 06 de setembro de 2021, da matrícula nº 190.444, desta Serventia.

Selo digital.1211033310425011EN190B23U


Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada

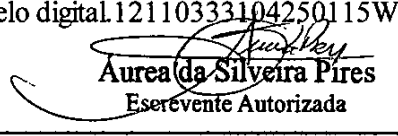

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrivente Autorizado

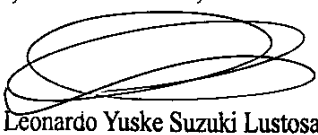
AV.4 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

TRANSPORTE DE SERVIDÃO: Procede-se a presente averbação, para consignar que o imóvel, onde se encontra registrada a incorporação imobiliária do empreendimento **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"** foi instituída uma **servidão convencional e perpétua de passagem**, de Linha de Transmissão de Energia Elétrica, assim como de linhas telefônicas auxiliares, denominada **Faixa de Servidão e Passagem da Rede de Alta Tensão**, com a área de 2.038,04 metros quadrados, a favor da a favor da **COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ**, inscrita no CNPJ sob nº 33.050.196/0001-88, NIRE 35.300.043.731, com sede na Rua Jorge Figueiredo Correa, n. 1.632, Bairro Jardim Professora Tarcília, em Campinas/SP, conforme R.5, de 29 de dezembro de 2021, da matrícula nº 190.444, desta Serventia.

Selo digital.12110333104250115WYCLK23E


Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada


Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrivente Autorizado

AV.5 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E5WK-EEU5N-XQ5NK-KNVFX>

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

onr



Valide aqui
este documento

688.238 | 27/02/2026 | 11:04:20 |
CNM: 121103.2.0204757-85

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula

204.757

ficha

02



Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

Sumaré/SP, 02 de janeiro de 2023
CNS 12110-3

FAIXA "NON AEDIFICANDI": Procede-se a presente averbação para constar que sobre imóvel o qual será construído o empreendimento **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"**, existe uma **FAIXA "NON AEDIFICANDI"**, com área total de **2.038,04 metros quadrados**, conforme AV.6, de 30 de dezembro de 2021, da matrícula 190.444, desta Serventia.

Selo digital 1211033310425011KLG74023Z

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

AV.6 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

TRANSPORTE DE ÔNUS: A fração ideal que corresponderá a presente unidade encontra-se gravada com **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, na qual a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** já qualificada, deu a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$67.104.206,80 (sessenta e sete milhões, cento e quatro mil, duzentos e seis reais e oitenta centavos)**, conforme R.9, de 12 de janeiro de 2022, da matrícula nº 190.444, desta Serventia.

Selo digital 1211033310425011Q9937H23W

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

AV.7 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica **cancelada** a **hipoteca** transportada na AV.6 referente a fração ideal que corresponderá a presente unidade, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, no item 1.7 do instrumento particular a seguir registrado.

Selo digital 1211033310425011D8V8KQ23J

Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

R.8 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela -

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E5WK-EEU5N-XQ5NK-KNVFX>
MAT.190444-801/3 Apartamento: 801 Bloco: 03 Matrícula matriz: 190444

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

688.238 | 27/02/2026 | 11:04:20 | 04
CNM: 121103.2.0204757-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

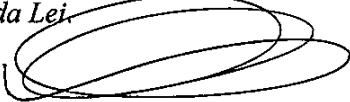
204.757

ficha

02V

Recursos do FGTS, nº 8.7877.1567275-8, firmado em Sumaré/SP, aos 14 de dezembro de 2022, a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** já qualificada, **vendeu a fração ideal que corresponderá a presente unidade**, pelo valor de **R\$27.657,29 (vinte e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e vinte e nove centavos)**, a **GUILHERME AUGUSTO CINQUINI DE FREITAS**, RG nº 654922792-SSP/SP, CPF nº 565.089.418-36, brasileiro, solteiro, mecânico, e a **MARIA EDUARDA DE OLIVEIRA MELO**, RG nº 587974163-SSP/SP, CPF nº 433.993.138-10, brasileira, solteira, agente administrativa, residentes e domiciliados na Rua Americana, nº 413, Parque Nova Veneza/Inocoop (Nova Veneza), Sumaré/SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a **R\$253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais)**, integralizado da seguinte forma: Recursos próprios: R\$59.590,79 e Financiamento: R\$193.409,21. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*
Selo digital.1211033210425011BNYY7W239


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada


Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

R.9 - Sumaré, 02 de janeiro de 2023.

Título prenotado sob nº 425.011 em 23 de dezembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento mencionado no **R.8**, **GUILHERME AUGUSTO CINQUINI DE FREITAS** e **MARIA EDUARDA DE OLIVEIRA MELO**, 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 de uma dívida no valor de **R\$193.409,21 (cento e noventa e três mil e quatrocentos e nove reais e vinte e um centavos)** que será exigida dos fiduciantes, juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização Price, no valor inicial de R\$1.435,33 e primeiro vencimento em 20 de janeiro de 2023, pactuados juros anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%. 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\$285.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*
Selo digital.1211033210425011C1295623B


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada


Leonardo Yuske Suzuki Lustosa
Escrevente Autorizado

AV.10/204.757 - Sumaré, 14 de novembro de 2023.-

Título prenotado sob nº 441.648 em 19 de outubro de 2023.-

Construção/Instituição de Condomínio: Procede-se a presente averbação para constar
Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E5WK-EEU5N-XQ5NK-KNVFX>

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

onr



Valide aqui
este documento

688.238 | 27/02/2026 | 11:04:20 |
CNM: 121103.2.0204757-85

05

CNM: 121103.2.0204757-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

14/11/2023

Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

CNM: 121103.2.0204757-85

matrícula

204.757

ficha

03

que tendo em vista a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO "PORTAL VALE DAS PÉROLAS"** na AV.12 e Instituição de Condomínio no R.13 da Matrícula n. 190.444, desta Serventia, o qual recebeu o n. 135, pela Rua Joaquim Inácio Valente, Município de Sumaré/SP, **esta ficha complementar passa a constituir a MATRÍCULA n. 204.757, e que esta se refere a presente unidade já construída.**
Selo digital.12110333104416488Y1LTT232

Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada

R.11/204.757 - Sumaré, 14 de novembro de 2023.-
Título prenotado sob nº 441.648 em 19 de outubro de 2023.-

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE: Conforme Instrumento Particular firmado em Sumaré/SP, aos 16 de outubro de 2023, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **GUILHERME AUGUSTO CINQUINI DE FREITAS e MARIA EDUARDA DE OLIVEIRA MELO**, pelo valor de **RS225.342,71**. Sobre a fração ideal vinculada a esta unidade consta alienação fiduciária em favor do credor qualificado no R.9. Emolumentos e custas calculados por subtração do valor do terreno em relação ao valor total do contrato referido no R.8.-

Selo digital.1211033210441648R4GQMP230

Aurea da Silveira Pires
Escrivente Autorizada

AV.12/204.757 - Sumaré, 23 de fevereiro de 2026.
Título prenotado sob nº 488.279 em 01 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 02 de fevereiro de 2026, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação dos devedores mencionados no R.9, autuados sob **Prenotação nº 488.279**, nesta Serventia, fica **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **RS298.313,50 (duzentos e noventa e oito mil e trezentos e treze reais e cinquenta centavos)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI.-

Selo digital.1211033310488279M3TTX926Q

Gisele Morales Ebersol
Registradora Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E5WK-EEU5N-XQ5NK-KNVFX>

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

688.238 | 27/02/2026 | 11:04:24 |
CNM: 121103.2.0204757-85

06



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

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 204757**, 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, **23 de fevereiro 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: 488.279



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

Selo: 1211033C30488279V6B36S26E

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E5WK-EEU5N-XQ5NK-KNVFX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

