



Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 694.591 30/03/2026 | 14:26:22 | 01

CNM: 121103.2.0217420-2;
492.411

CNM: 121103.2.0217420-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

217.420

ficha

01



Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

Sumaré/SP, 21 de novembro de 2022

IMÓVEL: Apartamento nº 42-A, Tipo A-1, em construção, localizado na Torre A do 4º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado "HAPPY HORTOLÂNDIA CONDOMÍNIO CLUB", sito na Rua Capitão Lourival Mey, nº 1078, Município e Comarca de Hortolândia/SP, que possuirá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade:

ÁREA PRIVATIVA.....54,460m²

ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....54,460m²

ÁREA DE USO COMUM.....42,139m²

ÁREA REAL TOTAL96,599m²

COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE.....0,002855

Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta para veículo sob nº 233, localizada na área comum.-

PROPRIETÁRIA: OLIVIO FRANCESCHINI CONSTRUÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 39.322.958/0001-34, NIRE 35236422188, com sede na Praça Tomás Morus, nº 81, Conjunto 1003 - sala 10, Água Branca, São Paulo/SP.-

REGISTROS ANTERIORES: R.1, de 01 de novembro de 2021; R.2/Incorporação Imobiliária, de 11 de novembro de 2021; e AV.4/Retificação da Incorporação, de 16 de agosto de 2022, todos da Matrícula n. 191.190, desta Serventia.-

Sumaré, 21 de novembro de 2022. *Título prenotado sob nº 422.378 em 07 de novembro de 2022.-*

Selo digital.1211033210422378XIKD8I22O

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

Monaliza Braulina Lopes de Jesus
Escrevente

AV.1 - Sumaré, 21 de novembro de 2022.-

Título prenotado sob nº 422.378 em 07 de novembro de 2022.-

TRANSPORTE: Conforme AV.3, de 11 de novembro de 2021, da Matrícula nº 191.190, desta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado "HAPPY HORTOLÂNDIA CONDOMÍNIO CLUB", foi submetido ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei n. 4.591/64, com alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/04.-

Selo digital.1211033210422378XIKD8I22O

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

Monaliza Braulina Lopes de Jesus
Escrevente

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPNCJ-WMRJW-MT2K5-66K6M>

MAT.191190-42-A/A Apartamento: 42-A Bloco: A Matrícula matriz: 191190

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

694.591 | 30/03/2026 | 14:26:22 | 02
CNM: 121103.2.0217420-23

CNM: 121103.2.0217420-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

217.420

ficha

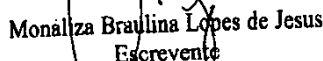
01V

AV.2 - Sumaré, 21 de novembro de 2022.-

Título prenotado sob nº 422.378 em 07 de novembro de 2022.-

TRANSPORTE DE ÔNUS: Conforme R.5, de 22 de setembro de 2022, da Matrícula nº 191.190, desta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que **OLIVIO FRANCESCHINI CONSTRUÇÕES SPE LTDA**, já qualificado, deu em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros o coeficiente de proporcionalidade que corresponderá a presente unidade a **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 **RS55.004.724,00 (cinquenta e cinco milhões, quatro mil e setecentos e vinte e quatro reais).**-
Selo digital.1211033210422378XIKD8I22O

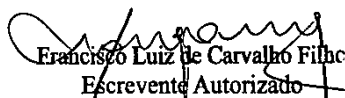

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Autorizado

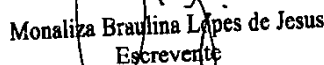

Monaliza Bráulina Lopes de Jesus
Escrivente

AV.3 - Sumaré, 21 de novembro de 2022.-

Título prenotado sob nº 422.378 em 07 de novembro de 2022.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Procede-se a presente averbação, para constar que fica **cancelada a hipoteca** transportada na **AV.2**, referente ao coeficiente de proporcionalidade 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.1211033210422378XIKD8I22O


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrivente Autorizado


Monaliza Bráulina Lopes de Jesus
Escrivente

R.4 - Sumaré, 21 de novembro de 2022.-

Título prenotado sob nº 422.378 em 07 de novembro 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 Casa Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, nº 8.7877.1510556-0, firmado em Hortolândia-SP, aos 07 de outubro de 2022, a proprietária **OLIVIO FRANCESCHINI CONSTRUÇÕES SPE LTDA.**, já qualificada, **vendeu o coeficiente de proporcionalidade que corresponderá a presente unidade**, pelo valor de **RS19.510,80 (dezenove mil, quinhentos e dez reais e oitenta centavos)**, a **JONAS TADEO COLAZO ROCHA**, CNH nº 05528978029-DETRAN/SP, CPF nº 396.497.958-

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPNCJ-WMRJW-MT2K5-66K6M>

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

694.591 | 30/03/2026 | 14:26:22 | 03
CNM: 121103.2.0217420-23

CNM: 121103.2.0217420-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

Sumaré/SP, 21 de novembro de 2022

matrícula
217.420

ficha
02

98, argentino, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Maria Conceição da Rocha Ferraz, nº 356, Jardim Bom Retiro, Sumaré-SP; e **TACIANA HENRIQUE DE ARAUJO**, RG nº 49.010.813-1-SSP/SP, CPF nº 442.337.428-52, brasileira, solteira, agente administrativa, residente e domiciliada na Rua Maria Conceição da Rocha Ferraz, nº 356, Jardim Bom Retiro, 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\$41.218,71; Recursos FGTS: R\$9.481,29; Financiamento: R\$202.300,00. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*- Selo digital.1211033210422378XIKD8I22O

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

Monaliza Bráulina Lopes de Jesus
Escrevente

R.5 - Sumaré, 21 de novembro de 2022.-

Título prenotado sob nº 422.378 em 07 de novembro de 2022.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento mencionado no **R.4**, **JONAS TADEO COLAZO ROCHA** e **TACIANA HENRIQUE DE ARAUJO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o coeficiente de proporcionalidade correspondente a presente unidade a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$202.300,00 (duzentos e dois mil e trezentos reais)**, que será exigida dos fiduciários, juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização: Price, no valor inicial de R\$1.423,61 e primeiro vencimento em 08 de novembro de 2022, pactuados juros anuais à taxa nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%. 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\$260.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*

Selo digital.1211033210422378XIKD8I22O

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Autorizado

Monaliza Bráulina Lopes de Jesus
Escrevente

AV.6/217.420 - Sumaré, 02 de julho de 2025.

Título prenotado sob nº 482.006 em 02 de junho de 2025.

Construção/Instituição de Condomínio: Procede-se a presente averbação para constar que tendo em vista a construção do empreendimento "**HAPPY HORTOLÂNDIA CONDOMÍNIO CLUB**" na AV.59 e Instituição de Condomínio no R.60 da Matrícula n.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPNCJ-WMRJW-MT2K5-66K6M>

MAT.191190-42-A/A Apartamento: 42-A Bloco: A Matrícula matriz: 191190

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

694.591 | 30/03/2026 | 14:26:22 | 04
CNM: 121103.2.0217420-23

CNM: 121103.2.0217420-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

217.420

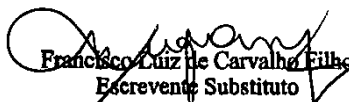
ficha

02

121103.2.0217420-23

191.190, desta Serventia, o qual recebeu o nº 1078, pela Rua Capitão Lourival Mey, Parque São Miguel, Município de Hortolândia-SP, esta **ficha complementar** passa a **constituir a MATRÍCULA n. 217.420 - CNM n. 121103.2.0217420-23**, e que esta se refere a presente unidade já construída.-

Selo digital.1211033310482006QRV95C25N

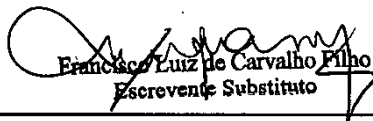

Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.7/217.420 - Sumaré, 02 de julho de 2025.

Título prenotado sob nº 482.006 em 02 de junho de 2025.

CADASTRO FISCAL MUNICIPAL: O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP, sob nº **01.01.035.0658.033.-**

Selo digital.1211033310482006QV6TCZ25H


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

R.8/217.420 - Sumaré, 02 de julho de 2025.

Título prenotado sob nº 482.006 em 02 de junho de 2025.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE: Conforme Instrumento Particular firmado em Hortolândia-SP, em 29 de maio de 2025, o **imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a JONAS TADEO COLAZO ROCHA e TACIANA HENRIQUE DE ARAUJO**, já qualificados, pelo valor de **R\$233.489,20**. Sobre o imóvel desta matrícula consta alienação fiduciária em favor da credora identificada no R.5. 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.1211033210482006WJCF0F255


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

AV.9/217.420 - Sumaré, 27 de março de 2026.

Título prenotado sob nº 492.411 em 29 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 16 de março de 2026, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação dos devedores mencionados no **R.5**,

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPNCJ-WMRJW-MT2K5-66K6M>

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

694.591 | 30/03/2026 | 14:26:22 | 05
CNM: 121103.2.0217420-23

CNM: 121103.2.0217420-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
SUMARÉ-SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula

217.420

ficha

03

data

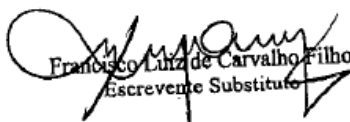
27/03/2026

CNM

121103.2.0217420-23

atuado sob **Prenotação nº 492.411**, 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 **RS273.376,69 (duzentos e setenta e três mil e trezentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI. -

Selo digital.1211033310492411S912Y126K


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escritor Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPNCJ-WMRJW-MT2K5-66K6M>



Valide aqui
este documento

694.591 | 30/03/2026 | 14:26:25 |
CNM: 121103.2.0217420-23

06



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

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 217420**, 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, **27 de março 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: 492.411



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

Selo: 1211033C30492411RFWEJN26C

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPNCJ-WMRJW-MT2K5-66K6M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

