



Valide aqui
este documento

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900



CNM:111518.2.0081964-49

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula
81.964

Ficha
01

29 de setembro de 2008

IMÓVEL: Apartamento nº **04 (quatro)** localizado no **andar** térreo, do bloco nº **06 (seis)** do Condomínio Residencial Colinas de Piracicaba, situado na Estrada dos Marins, nº 400 (quatrocentos), nesta cidade e comarca, com 57,754844 m² de área total, sendo 53,04 m² de área útil e 4,714844 m² de área comum, com direito ao uso de 1 (uma) vaga indeterminada, descoberta, em estacionamento coletivo; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,100223147%.

CADASTRO: 01- 29 - 0065 - 1625 - 844615 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **TECNOHAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Praça Airton Ayres de Abreu, nº 20, Chácara Monte Alegre, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.524.610/0001-08.

REGISTROS ANTERIORES: R.970 de 07/02/2008 e R.1019 de 29/09/2008 (instituição e especificação), na matrícula 18.578, deste registro. Protocolo nº 261.604, de 01/09/2008.

 WALDELIZA ANA M. FERNANDES Escrevente	 ROTHER CRISTIANO BUCHELLI Escrevente Autorizado
--	--

Av. 1 - 29 de setembro de 2008

REMISSÃO (HIPOTÉCA)

Sobre o imóvel desta matrícula pesa hipoteca registrada sob o nº R.12, e averbações nºs 14, 548, 589 e 999, da matrícula 18.578, a favor da **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com valor atual total de **R\$2.662.038,27**, que abrange 15% do imóvel da mencionada matrícula 18.578. As demais cláusulas e condições constam do citado registro, das averbações já referidas e dos respectivos títulos. Protocolo nº 261.604, de 01/09/2008.

 WALDELIZA ANA M. FERNANDES Escrevente	 ROTHER CRISTIANO BUCHELLI Escrevente Autorizado
--	--

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6XVJ-HBFJQ-WCYX6-SNVQR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0081964-49

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
81.964

Ficha
01
Verso

10

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Av. 2 - 16 de outubro de 2008

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Av.1)

A vista de autorização expressa da credora **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, C.N.P.J./M.F. 04.527.335/0001-13, datada de 29/09/2008, firmada em Campinas-SP (Ofício nº. 417/2008/GITER/CP6), procedo o cancelamento da hipoteca relativa a unidade objeto desta matrícula, constante da averbação remissiva nº. 1. Protocolo nº 262.603 de 06/10/2008

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 3 - 16 de dezembro de 2008

CADASTRO

Pelo instrumento particular adiante mencionado e do documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado, no distrito 01, setor 29, quadra 0065, lote 0400, sub-lote 0693 e CPD nº 1539103.

Protocolo nº 264.512 de 09/12/2008.

PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R. 4 - 16 de dezembro de 2008

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 06/11/2008, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública, a proprietária **TECNOHAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, transmitiu por compra e venda a **BEATRIZ RITTER**, brasileira, solteira, maior, microempresária, RG 33.125.445-1-SSP/SP, CPF/MF 312.904.998-37, domiciliada nesta cidade, onde reside na Rua Dr. Otávio M de Toledo, nº 615, Santa Terezinha, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de **R\$ 55.000,00**.

Protocolo nº 264.512 de 09/12/2008.

Valor venal atualizado: **R\$ 4.612,31**.

PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R. 5 - 16 de dezembro de 2008

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro
continua ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6XVJ-HBFJQ-WCYX6-SNVQR>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos
Piracicaba-SP

**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0081964-49

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
81.964

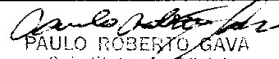
Ficha
02

1º
**primeiro
registro
de imóveis
e anexos**

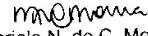
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

16 de dezembro de 2008

anterior, a atual proprietária **BEATRIZ RITTER**, já qualificada, na qualidade de devedora-fiduciante, transmitiu a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de **R\$ 49.000,00**, pagável por meio de **300 prestações** mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização **SAC**, à taxa anual de juros nominal de **6,0000%** e efetiva de **6,1679%**, e reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a **R\$ 428,42** (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia **06/12/2008**. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de **R\$ 55.000,00** corrigido na forma estabelecida no contrato. Origem dos recursos: **FGTS**. Prazo de carência: 60 dias. Composição de renda para fins de indenização securitária: **Beatriz Ritter** – percentual **100%**. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. Protocolo nº 264.512 de 09/12/2008.

 PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA Escrivente Autorizado	 PAULO ROBERTO GAVA Substituto de Oficial
---	---

AV. 6 - 24 de junho de 2025
PENHORA
Título: Certidão datada de 02/06/2025, expedida pelo sistema "Penhora Online", extraída dos autos de Execução Civil - processo nº 1014332-72.2014.8.26.0451 da 3ª Vara Cível de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 06/09/2025.
Protocolo ARISP: PH 000571233.
Exequente(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE PIRACICABA, CNPJ/MF 00.779.218/0001-96.
Executado/a(s): BEATRIZ RITTER, CPF/MF 312.904.998-37
Natureza do ato: **PENHORA**.
Objeto da constrição: Direitos e obrigações da posição contratual (devedora fiduciante) decorrentes da propriedade fiduciária sobre 100% do IMÓVEL, objeto do R.5.
Valor da ação: R\$ 17.790,07.
Depositário: BEATRIZ RITTER.
Protocolo nº 478.907, de 02/06/2025.
Selo Digital: 111518331000000084847325A
Escrivente Responsável: Lucca Malteze Nicolau.
Assinatura do Escrevente Impressor:


Mariele N. de C. Moura
Escrivente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6XVJ-HBFJQ-WCYX6-SNVQR>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0081964-49

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula

81.964

Ficha

02

Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

AV. 7 - 29 de julho de 2026
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
Título: Requerimento datado de 15/07/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01560599C, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida e demais documentos apresentados.
Ato/Negócio jurídico: **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** (conclusão do procedimento disciplinado pelo art. 26 da Lei Federal 9.514/1997 sem purgação da mora).
Objeto da consolidação: 100% do IMÓVEL.
Beneficiário(a) da Consolidação da Propriedade: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada.
Condições: A credora-fiduciária a favor da qual foi consolidada a propriedade deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/1997.
Requisitos para futura transmissão do imóvel: I) **Leilão público positivo:** Em caso de arrematação do imóvel em leilão extrajudicial público positivo, do respectivo título de transmissão deverá consignar expressamente os dados do leilão, tais como o valor, data, local da arrematação, dados do leiloeiro oficial, com consignação expressa ou acompanhado de prova da efetiva notificação/comunicação do devedor de que trata o §2º-A do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997. II) **Leilão público negativo:** Caso restem negativos os leilões extrajudiciais públicos realizados, para viabilizar o registro de transmissão do imóvel necessária a prévia averbação dos leilões negativos mediante requerimento do credor fiduciário instruído com cópias autenticadas das publicações dos leilões e dos autos negativos assinados por leiloeiro oficial, acompanhados de prova da efetiva notificação/comunicação do devedor de que trata o §2º-A do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997. III) **Direito de preferência do devedor fiduciante:** Em caso de exercício do direito de preferência do devedor fiduciante de que trata o §2º-B do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997, do respectivo título de transmissão por compra e venda deverá ficar consignado expressamente essa hipótese.
Valor venal atualizado: R\$ 56.162,64.
Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 138.106,82
Protocolo nº 492.340 de 17/03/2026.
Selo Digital: 111518331000000102099526A
Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi
Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro da S. de Camargo
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6XVJ-HBFJQ-WCYX6-SNVQR>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da **matrícula nº 81964**. O imóvel dela objeto tem sua situação com referência a registros e averbações de **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que estejam integralmente nela noticiados, e retrata a situação jurídica registral imobiliária até o último dia útil anterior à presente data, conforme dispõe os §§ 9º e 11º da Lei 6.015/73. (*)

CERTIFICO ainda, que quando extraída sob a forma de documento eletrônico nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73 (*), mediante processo e assinatura por certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da legislação vigente, deverá ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, ou clicando diretamente no link lateral ou via leitura do QR-Code menor ao final de cada página.

A certidão, tanto em formato digital como na forma impressa, tem validade e fé pública em todo o território nacional, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. (*)

(*) Lei 6.015/73, Artigo 19,
§ 1º A certidão de inteiro teor será extraída por meio reprográfico ou eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 7º A certidão impressa nos termos do § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, **o prazo de validade é de 30 (trinta) dias**, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial.....	R\$	45,88
Estado.....	R\$	13,04
SEFAZ.....	R\$	8,92
Reg. Civil....	R\$	2,41
Trib. Justiça:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Leandro da Silva de Camargo
Escrevente

Piracicaba-SP, 30 de julho de 2026.
Emitida as 08:24:44 horas.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1115183C30000001020996260



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6XVJ-HBFJQ-WCYX6-SNVQR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

