



Valide aqui
este documento

Para consulta, acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



1125163C30381825SU1UZU26T

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP**

CERTIFICA, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 04/04/2023	Ficha: 01F
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº. 154, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, localizada no PAVIMENTO TÉRREO, do CONJUNTO AM, do Condomínio "VIDA NOVA PIRACICABA VII", situado na Rua Principal 01, nº. 1.001, do loteamento "Aquarius", no Bairro São Jorge, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:			
1.	Área privativa total	85,9200 m²	
1.1.	Área Privativa Coberta	45,3700 m²	
1.2.	Área Privativa Descoberta	40,5500 m²	
2.	Área de uso comum total	78,0476 m²	
2.1.	Área de uso comum coberta	3,1765 m²	
2.2.	Área de uso comum descoberta	74,8711 m²	
3.	Área total	163,9676 m²	
4.	Fração ideal	0,005978	
5.	Vaga de garagem: Com direito ao uso de 01 vaga descoberta, considerada como área comum.	Número da vaga: V.154	
PROPRIETÁRIA: PACAEMBU PIRACICABA INCORPORADORA LTDA, com sede em Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, sala 13, Centro, CNPJ nº. 31.627.793/0001-05, NIRE nº. 35235358206. CONTRIBUINTE: Inscrição cadastral: 01.27.0570.0217.0000 e I.C. Reduzido: 1613098 (em maior área). REGISTROS ANTERIORES: R-3/124.474 de 13/01/2023 e R-4/124.474 de 04/04/2023 - Registro da Incorporação. PROTOCOLO Nº. 334.627 DE 14/02/2023. O substituto do oficial: _____ - (Cristiano Garcia Castanheira).			

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLUD-SRB52-A2FWC-V2SHF>

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

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 04/04/2023	Ficha: 01V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

Selo digital.1125163110334627D08MY223T.

AV-1/139484: - Protocolo nº. 334.627 de 14/02/2023.

ABERTURA DE MATRÍCULA PARA UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO - Matrícula aberta para a unidade autônoma acima descrita, que se encontra **EM CONSTRUÇÃO**, conforme autorizado pelo disposto no § 4º do artigo 237-A da Lei Federal nº. 6.015/73, com redação dada pela Lei Federal nº. 14.382/2022. Até a averbação da construção e instituição do condomínio edilício, **os registros e averbações terão por objeto a fração ideal vinculada à futura unidade, acima discriminada.** Piracicaba/SP, 04 de abril de 2023. A escrevente autorizada responsável: Priscilla Stancius Silveira Marcondes (Priscilla Stancius Silveira Marcondes). Selo digital.11251633103346270AKYI923K.

AV-2/139484: - Protocolo nº. 334.627 de 14/02/2023.

TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO E TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE) - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, § 1º, ambos da Lei Federal nº. 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando o seguinte: **a)** Conforme averbação de nº. 05 na matrícula de nº. 124.474, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; e **b)** Conforme averbação de nº. 06 na matrícula de nº. 124.474, foi firmado entre a incorporadora Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº. 0000039015/2020, processo nº. 000000003073/2020, datado de 29/07/2020, tendo por objeto a área de 0,257934 ha, correspondente a 12,970000% da área total da propriedade, localizada na área comum do condomínio (Jardim 01, Jardim 02 - Trechos 01 e 02 - e Jardim 03). Piracicaba/SP, 04 de abril de 2023. A escrevente autorizada responsável: Priscilla Stancius Silveira Marcondes (Priscilla Stancius Silveira Marcondes).

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

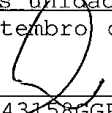
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLUD-SRB52-A2FWC-V2SHF>

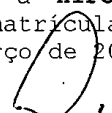
CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 04/04/2023	Ficha: 02F
------------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------

Selo digital.1125163310334627GBFN8E23T.

AV-3/139484: - Protocolo nº. 343.158 de 12/09/2023.
REMISSÃO - HIPOTECA - Em cumprimento ao disposto no artigo 237-A, da Lei Federal nº. 6.015/73, é lavrada a presente averbação para constar que, conforme registro de nº. 08 na matrícula de nº. 124.474, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, objeto desta matrícula, foi **HIPOTECADA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381, para garantia da dívida no valor de **R\$ 20.995.518,96. A presente hipoteca, envolve 176 frações ideais que corresponderão às futuras unidades habitacionais do empreendimento.**
Piracicaba/SP, 29 de setembro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310343158GGXP23G.

AV-4/139484: - Protocolo nº. 350.601 de 26/02/2024.
REMISSÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme averbação nº. 148 da matrícula nº. 124.474, foi cancelada a **HIPOTECA**, relativa à fração ideal da futura unidade autônoma, objeto desta matrícula.
Piracicaba/SP, 11 de março de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310350601PJFR1724S.

Continua no verso.



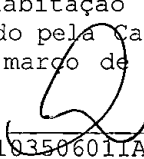
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLUD-SRB52-A2FWC-V2SHF>

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 11/03/2024	Ficha: 02V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

R-5/139484: - Protocolo nº. 350.601 de 26/02/2024.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 28/12/2023, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): **COMPRA E VENDA.**
TRANSMITENTE VENDEDORA: PACAEMBU PIRACICABA INCORPORADORA LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): **LUAN FERREIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, carpinteiro c, RG nº. 58.724.347-8-SSP/SP, CPF nº. 076.347.353-70, residente e domiciliado(a) em Piracicaba/SP, na Rua Itapetininga, nº. 138, Tatuapé.
OBJETO DO NEGÓCIO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R\$ 29.152,75.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R\$ 190.600,00, sendo R\$ 17.087,60 pagos com recursos próprios, R\$ 24.081,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R\$ 11.000,00 com recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e R\$ 138.431,40 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 11 de março de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210350601IAM4H524C.

R-6/139484: - Protocolo nº. 350.601 de 26/02/2024.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular de que trata o registro anterior.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): **CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.**

Continua na ficha 03

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLUD-SRB52-A2FWC-V2SHF>

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 11/03/2024	Ficha: 03F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

TRANSMITENTE (S) - **DEVEDOR (ES) - FIDUCIANTE (S):** LUAN FERREIRA SILVA, retro qualificado.

CREDORA-FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.

OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro mencionada.

ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA: VALOR DA DÍVIDA: R\$ 138.431,40. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 420 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R\$ 728,11 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 06/02/2024. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 15 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 199.700,00, atualizado na forma mencionada no contrato. Contrato firmado no âmbito do SFH. Piracicaba/SP, 11 de março de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.

Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).

Selo digital.1125163210350601T9Y5Y124G.

AV-7/139484: - Protocolo nº. 373.103 de 30/06/2025.

CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Conforme averbação de nº 185, e registro de nº 186, na matrícula de nº 124.474, foi construído e instituído o "Condomínio Vida Nova Piracicaba VII", que recebeu o nº. 1001 da Rua Principal 01. A Convenção Condominial foi registrada, nesta data, sob nº. 12.230, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 22 de julho de 2025. O escrevente autorizado responsável:

Continua no verso.

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

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **139.484**

DATA: **22/07/2025**

Ficha: **03V**
(verso)

(Leandro Longato Neto).
Selo digital.11251633103731037YFOX425T.

R-8/139484: - Protocolo nº. 373.103 de 30/06/2025.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 26/05/2025, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 186 na matrícula nº. 124.474, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) **LUAN FERREIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, carpinteiro c, RG nº. 58.724.347-8-SSP/SP, CPF nº. 076.347.353-70, residente e domiciliado(a) em Piracicaba/SP, na Rua Itapetininga, nº. 138, Tatuapé, com a propriedade resolúvel transferida a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. Valor atribuído conforme Quadro IV-A da NBR-12.721/2006: R\$ 277.245,26.

Piracicaba/SP, 22 de julho de 2025. O escrevente autorizado responsável:
(Leandro Longato Neto).
Selo digital.11251632103731031IEMO1M25D.

AV-9/139484: - Protocolo nº. 381.825 de 22/12/2025.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO E INCLUSÃO CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

TÍTULO: Pelo título adiante mencionado, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.

CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.27.0570.0217.0154 e I.C. Reduzido: 16285190, e CEP: 13.402-770.

Piracicaba/SP, 09 de junho de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís

Continua na ficha 04



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLUD-SRB52-A2FWC-V2SHF>

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 09/06/2026	Ficha: 04F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

Cordeiro Fonseca.
Escrivente impressor: A (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.11251633103818250ZQ5WC26P.

AV-10/139484:- Protocolo nº. 381.825 de 22/12/2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 13/04/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01510545C), instruído pelo comprovante do recolhimento do imposto devido.
ATO/NEGÓCIO JURÍDICO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Conclusão do procedimento disciplinado pelo artigo 26, da Lei Federal nº. 9.514/97, sem purgação da mora, pelo(a) devedor(a) fiduciante indicado(a) no registro de nº. 6 retro).
OBJETO DA CONSOLIDAÇÃO: o IMÓVEL MATRICULADO.
BENEFICIÁRIO(A) DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.
REQUISITOS PARA FUTURA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL: i. Leilão 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 e que a arrematação se deu no procedimento de execução da dívida disciplinado na lei de regência; ii. **Leilão Público Negativo:** Caso restem negativos os leilões extrajudiciais públicos realizados, para viabilizar o registro de transmissão do imóvel é necessária a prévia averbação dos leilões negativos mediante requerimento do(a) credor(a) fiduciário(a), instruído com cópias autenticadas das publicações dos leilões e dos autos negativos assinados por leiloeiro oficial, acompanhado de prova da efetiva notificação/comunicação do(a) devedor(a) fiduciante que trata o §2º-A, do artigo

Continua no verso.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLUD-SRB52-A2FWC-V2SHF>

CNM: 112516.2.0139484-38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 139.484	DATA: 09/06/2026	Ficha: 04V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

27, da Lei Federal nº. 9.514/97; e, iii. **Direito de Preferência do(a) Devedor(a) Fiduciante:** Em caso de exercício do direito de preferência do(a) devedor(a) fiduciante de que trata o §2º-B, do artigo 27, da Lei Federal nº. 9.514/97, do respectivo título de transmissão por compra e venda deverá ficar consignado expressamente essa hipótese.

Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 219.645,01.

Piracicaba/SP, 09 de junho de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.

Escrevente impressor:  (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).

Selo digital.1125163310381825YI1XH226X.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0139484-38

Nº do pedido: 621.860. Extraída e verificada por MARCELA ROBERTA FEITOR GONCALVES

ERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 139484, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, té o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída ob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória . 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. o âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo o seu conteúdo e será suficiente para fins de aprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (Lei 015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.

Piracicaba/SP, 09 de junho de 2026. (14:38) O(a) escrevente autorizado(a) .

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar