



Valide aqui
este documento

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



1125163C30379245WQPDR926R

**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 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

CNM: 112516.2.0146303-48

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 18/02/2022	Ficha: 01F																														
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL (EM CONSTRUÇÃO): CASA DE Nº. 04 , localizada no BLOCO 07 , com frente para a via de circulação 2, do " CONDOMÍNIO HORIZONTAL CATAGUÁ 14 ", situado na Rua sem denominação, no Bairro Cidade Judiciária, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:																																	
<table border="1"><tr><td>1.</td><td>Área privativa total</td><td>85,0400 m²</td></tr><tr><td>1.1.</td><td>Área privativa coberta, correspondente à casa</td><td>60,0400 m²</td></tr><tr><td>1.2.</td><td>Área privativa descoberta, correspondente à garagem</td><td>25,0000 m²</td></tr><tr><td>2.</td><td>Área comum total</td><td>245,2607 m²</td></tr><tr><td>2.1.</td><td>Área comum total de divisão não proporcional descoberta de uso privativo destinado a jardim e quintal</td><td>74,9600 m²</td></tr><tr><td>2.2.</td><td>Área comum de divisão proporcional total</td><td>170,3007 m²</td></tr><tr><td>2.2.1.</td><td>Área comum de divisão proporcional descoberta</td><td>168,9441 m²</td></tr><tr><td>2.2.2.</td><td>Área comum de divisão proporcional coberta</td><td>1,3566 m²</td></tr><tr><td>3.</td><td>Área total</td><td>330,3007 m²</td></tr><tr><td>4.</td><td>Fração ideal</td><td>0,228603%</td></tr></table>				1.	Área privativa total	85,0400 m²	1.1.	Área privativa coberta, correspondente à casa	60,0400 m²	1.2.	Área privativa descoberta, correspondente à garagem	25,0000 m²	2.	Área comum total	245,2607 m²	2.1.	Área comum total de divisão não proporcional descoberta de uso privativo destinado a jardim e quintal	74,9600 m²	2.2.	Área comum de divisão proporcional total	170,3007 m²	2.2.1.	Área comum de divisão proporcional descoberta	168,9441 m²	2.2.2.	Área comum de divisão proporcional coberta	1,3566 m²	3.	Área total	330,3007 m²	4.	Fração ideal	0,228603%
1.	Área privativa total	85,0400 m²																															
1.1.	Área privativa coberta, correspondente à casa	60,0400 m²																															
1.2.	Área privativa descoberta, correspondente à garagem	25,0000 m²																															
2.	Área comum total	245,2607 m²																															
2.1.	Área comum total de divisão não proporcional descoberta de uso privativo destinado a jardim e quintal	74,9600 m²																															
2.2.	Área comum de divisão proporcional total	170,3007 m²																															
2.2.1.	Área comum de divisão proporcional descoberta	168,9441 m²																															
2.2.2.	Área comum de divisão proporcional coberta	1,3566 m²																															
3.	Área total	330,3007 m²																															
4.	Fração ideal	0,228603%																															
A descrição do terreno de uso exclusivo é a seguinte: área de uso privativo, destinado a garagem, jardim e quintal, mais a área de projeção física da construção, assim descrito e caracterizado, considerando o observador olhando de dentro do imóvel para a via de circulação: mede 8,00 metros de frente para a Via de Circulação 2; do lado direito mede 20,00 metros confrontando com a Casa 05; do lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com a Casa 03; e no fundo mede 8,00 metros confrontando com a Casa 45, encerrando a área de 160,00 m².																																	
PROPRIETÁRIA: CATAGUÁ 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA , com sede em																																	

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

CNM: 112516.2.0146303-48

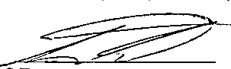
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 18/02/2022	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	------------------------------	----------------------------	------------------------------

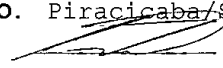
Piracicaba/SP, na Avenida Carlos Botelho nº. 275, Sala 27, Bairro São Dimas, CNPJ nº. 40.061.894/0001-44, NIRE nº. 3523237167-8.

CONTRIBUINTE: Inscrição cadastral: 01.56.0005.0580.0000 e I.C. Reduzido: 1606262 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-2/128.612 de 18/06/2021; e R-3/128.612 de 18/02/2022 Registro da Incorporação.

O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163110318503QAVZ3U227.

AV-1: - Protocolo nº. 318.503 de 24/01/2022.

TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO) - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1º, da Lei Federal nº. 6.015/73 é lavrada a presente averbação para ficar constando que conforme averbação de nº. 04 na matrícula de nº. 128.612, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**. Piracicaba/SP, 18 de fevereiro de 2022. O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163310318503DOSI64222.

AV-2: - Protocolo nº. 319.848 de 24/02/2022.

TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE - Conforme averbação de nº. 05 na matrícula de nº. 128.612, foi firmado entre a proprietária e incorporadora, Cataguá 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº. 0000045469/2021, Processo nº. 000002100566/2019, datado de 20/08/2021, tendo por objeto a área de 3,744698 ha, correspondente a 25,810000% da

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

128.612 BL07-CASA04

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 23/03/2022	Ficha: 02F
área total do terreno sobre o qual será construído o condomínio edilício, localizada na área comum, designada como área permeável externa, contendo um barramento (espelho d'água) e matas, Área de Proteção Permanente (APP) situada no fundo do terreno condominial, na parte externa dos muros de fechamento. Piracicaba/SP, 23 de março de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto. Escrevente impressor: <u>[Assinatura]</u> (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163310319848R27H16221.			
AV-3: - Protocolo nº. 323.766 de 01/06/2022. TRANSPORTE (HIPOTECA) - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1º, da Lei Federal nº. 6.015/73 é lavrada a presente averbação para constar que conforme registro de nº. 06 na matrícula de nº. 128.612, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, foi HIPOTECADA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R\$ 62.878.432,00. <u>A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às 413 casas situadas no empreendimento.</u> Piracicaba/SP, 30 de junho de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira. Escrevente impressor: <u>[Assinatura]</u> (Ari Faralhe Junior). Thais Bernardes Virgulino de Castro Selo digital.11251633103237661HYXVZ220. Escrevente Autorizada			
AV-4: - Protocolo nº. 336.144 de 24/03/2023. REMISSÃO - DENOMINAÇÃO DA VIA DE ACESSO AO EMPREENDIMENTO - Conforme averbação de 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

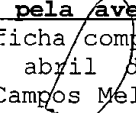
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

CNM: 112516.2.0146303-48

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 13/04/2023	Ficha: 02V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

nº. 07 da matrícula nº. 128.612, a via Sem Denominação, que dá acesso ao futuro "Condomínio Horizontal Cataguá 14" atualmente denomina-se "Avenida Consuelo Sunega Gibelli".
Piracicaba/SP, 13 de abril de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310336144ISU57F23P.

AV-5: - Protocolo nº. 352.318 de 05/04/2024.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 06 NA MATRÍCULA Nº. 128.612 E TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 03 RETRO)
TÍTULO: Instrumento particular adiante mencionado.
NATUREZA DO ATO: CANCELAMENTO.
CAUSA (RAZÃO DO CANCELAMENTO): Autorização da credora constante no instrumento mencionado no registro seguinte.
OBJETO DO CANCELAMENTO: A HIPOTECA, registrada sob nº. 06, na matrícula de nº. 128.612 (transportada pela averbação de nº. 03 retro), apenas no que se refere à unidade objeto desta ficha complementar.
Piracicaba/SP, 22 de abril de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310352318XWUYGK24K.

R-6: - Protocolo nº. 352.318 de 05/04/2024.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 28/03/2024, firmado em

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

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

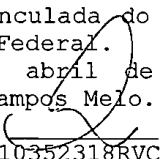
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 112516.2.0146303-48

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 22/04/2024	Ficha: 03F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE VENDEDORA: CATAGUÁ 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): GRAZIELE SANTOS FABIANO LIMA, assistente comercial, RG nº. 441158857-SSP/SP, CPF nº. 384.501.678-76, e seu cônjuge **DIELSON ALVES LIMA FABIANO**, administrador, RG nº. 439023117-SSP/SP, CPF nº. 428.800.008-40, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Murici, nº. 70, Javari I.
OBJETO DA TRANSMISSÃO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R\$ 25.489,20.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R\$ 380.000,00, sendo R\$ 118.248,50 pagos com recursos próprios, R\$ 4.344,06 com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 257.407,44 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 22 de abril de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernandade Campos Melo.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210352318RVCKBX24J.

R-7: - Protocolo nº. 352.318 de 05/04/2024.
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 no verso.

128.612 BL07-CASA04



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

CNM: 112516.2.0146303-48

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 22/04/2024	Ficha: 03V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	--------------------------------------

TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): GRAZIELE SANTOS FABIANO LIMA, e seu cônjuge DIELSON ALVES LIMA FABIANO, retro qualificados.

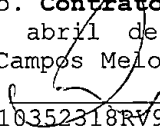
CREDORA-FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.

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

ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA: VALOR DA DÍVIDA: R\$ 257.407,44. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R\$ 2.083,29 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 02/05/2024. 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\$ 380.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato. Contrato firmado no âmbito do SFH.

Piracicaba/SP, 22 de abril de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.

Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).

Selo digital.1125163210352318RV959K249.

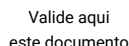
AV-8/146303:- Protocolo nº 357.887 de 02/08/2024.

TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Pelo requerimento adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado "Condomínio Horizontal Cataguá 14", que recebeu o número 71 da Avenida Consuelo Sunega Gibelli (Av-09/128.612), bem como, do registro de instituição e especificação de condomínio (R-10/128.612), esta ficha complementar foi transformada na matrícula de nº. 146.303, relativa a Casa nº. 04, localizado no Bloco

Continua na ficha 04

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

CNM: 112516.2.0146303-48

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 06/09/2024	Ficha: 04F
07, do citado empreendimento, já concluído. A Convenção Condominial foi registrada, nesta data, sob nº. 10.696, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 06 de setembro de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto. Escrevente impressor: <u>Jessica</u> (Jéssica Zanella Coral). Selo digital.1125163310357887NU8UZ624I.			
R-9/146303: - Protocolo nº. 357.887 de 02/08/2024. <u>ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE</u> - Pelo requerimento datado de 30/07/2024, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 10 na matrícula nº. 128.612, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) <u>GRAZIELE SANTOS FABIANO LIMA</u>, assistente comercial, RG nº. 441158857-SSP/SP, CPF nº. 384.501.678-76, e seu cônjuge <u>DIELSON ALVES LIMA FABIANO</u>, administrador, RG nº. 439023117-SSP/SP, CPF nº. 428.800.008-40, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Murici, nº. 70, Javari I, pelo valor de R\$ 380.000,00, com a propriedade resolúvel transferida a <u>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</u>, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. Piracicaba/SP, 06 de setembro de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto. Escrevente impressor: <u>Jessica</u> (Jéssica Zanella Coral). Selo digital.1125163210357887C425IU241.			
Continua no verso.			

Continua no verso.



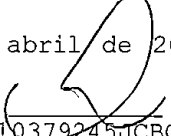
Valide aqui
este documento

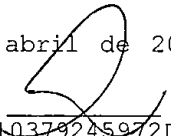
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYYRD-FTB8V-B8X9T-QYBLE>

CNM: 112516.2.0146303-48

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 146.303	DATA: 30/04/2026	Ficha: 04V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

AV-10/146303: - Protocolo nº. 379.245 de 30/10/2025.
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: 01.56.0005.0580.0274 e I.C. Reduzido: 16278653, e CEP: 13.423-790.
Piracicaba/SP, 30 de abril de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310379245JCBCGP26B.

AV-11/146303: - Protocolo nº. 379.245 de 30/10/2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 09/03/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" do ONR, no protocolo nº. IN01477940C, assinado digitalmente pelo representante da credora-fiduciária adiante qualificada, instruído com a prova da constituição em mora dos devedores-fiduciários **GRAZIELE SANTOS FABIANO LIMA**, e seu cônjuge **DIELSON ALVES LIMA FABIANO**, retro qualificados, e pelo comprovante do recolhimento do imposto devido, é lavrada a presente averbação para que fique constando a **CONSOLIDAÇÃO** da plena propriedade do **IMÓVEL MATRICULADO** 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.
Piracicaba/SP, 30 de abril de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310379245972DN4262.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0146303-48

Nº do pedido: 618.522. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 146303, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo o 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 (Lei nº 13.015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
Piracicaba/SP, 30 de abril de 2026. (11:32:45) O(a) escrevente autorizado(a) .