



Valide aqui
este documento

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



1125163C30380193ZFE826U

**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: 112516.2.0142166-43

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **142.166**

DATA: **27/05/2022**

Ficha: **01F**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: (EM CONSTRUÇÃO) UNIDADE AUTÔNOMA Nº. 59, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, localizada no PAVIMENTO SUPERIOR, do CONJUNTO O, do "CONDOMÍNIO VIDA NOVA PIRACICABA V", situado na Rua Principal 01 do loteamento "Aquarius", no Bairro São Jorge, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1.	Área privativa	45,3700 m²
2.	Área de uso comum total	67,7518 m²
2.1.	Área de uso comum coberta	2,9128 m²
2.2.	Área de uso comum descoberta	64,8390 m²
3.	Área total	113,1218 m²
4.	Fração ideal	0,0064552
5.	Vaga de garagem: Com direito ao uso de 01 vaga descoberta, considerada como área comum.	Número da vaga: V.59

PROPRIETÁRIOS: 1) JOÃO AUGUSTO MARTINI, engenheiro agrônomo, RG nº. 2.863.881-SSP/SP, CPF nº. 034.814.508-00, e sua mulher JULIETA MARIA DE CASTRO MARTINI, administradora de empresas, RG nº. 3.201.538-0-SSP/SP, CPF nº. 255.724.348-50, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Ipiranga, nº. 1.725, Bairro Alto (prop. de 1/3); 2) LÚCIO CARLOS MARTINI, administrador de empresas, RG nº. 3.024.687-8-SSP/SP, CPF nº. 459.587.428-68, e sua mulher VIRGÍNIA PIMENTEL GOMES MARTINI, do lar, RG nº. 13.267.064-SSP/SP, CPF nº. 177.759.088-40, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em

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

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 112516.2.0142166-43

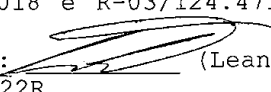
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 27/05/2022	Ficha: 01V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

Piracicaba/SP, na Rua Ernesto Papini, nº. 365, Bairro Nova Piracicaba (prop. de 1/3); e 3.1) RENATA MARTINI, brasileira, divorciada, administradora MBA, RG nº. 20.248.066-5-SSP/SP, CPF nº. 195.202.368-80, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Rua Samuel Neves nº. 881, Bairro Jardim Europa; e 3.2) JOÃO BARROSO DE SOUZA, brasileiro, divorciado, engenheiro mecânico, RG nº. 3.788.987-SSP/SP, CPF nº. 637.683.808-15, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Samuel Neves nº. 881, Bairro Jardim Europa (prop. de 1/3 de propriedade comum de Renata Martini e João Barroso de Souza, adquirida quando casados).

CONTRIBUINTE: Inscrição cadastral: 01.27.0571.0091.0000 e I.C. Reduzido: 1613095 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-01/18.882 de 14/07/1980, R-11/18.882 de 15/04/2009, R-14/18.882 de 15/04/2009, R-17/18.882 de 29/06/2010; Transcrição nº. 37.146 de 02/09/1969 (M-69.785 de 06/06/2000), R-16/69.785 de 15/04/2009, R-21/69.785 de 23/11/2009, R-25/69.785 de 29/06/2010, R-30/69.785 de 25/09/2014; Transcrição nº 37.834 de 15/10/1969 (M-70.794 de 04/10/2000), R-08/70.794 de 15/04/2009 e R-11/70.794 de 29/06/2010, M-109.571 de 10/02/2015, R-02/109.571 de 29/10/2018 (Loteamento); M-124.471 de 29/10/2018 e R-03/124.471 de 27/05/2022 - Registro da Incorporação.

O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).

Selo digital.1125163110322433MISTPC22R.

AV-1: - Protocolo nº. 322.433 de 29/04/2022.

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. 04 na matrícula de nº. 124.471, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; e **b)** Conforme

Continua na ficha 02

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/BESEE-DGMWK-FRGG7-DHMZH>

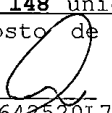
124.471 UA059-CJO

CNM: 112516.2.0142166-43

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 27/05/2022	Ficha: 02F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

averbação de nº. 05 na matrícula de nº. 124.471, 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. 0000039194/2020, processo nº. 000000003080/2020, datado de 31/07/2020, tendo por objeto a Área de 0,248135 ha, correspondente a 14,600000% da área total da propriedade, localizada na área comum do condomínio (Jardim 01, Jardim 02, Jardim 03, Jardim 04 e área permeável no entorno da Guarita/ADM). Piracicaba/SP, 27 de maio de 2022. O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163310322433Q7FEPL22V.

AV-2: - Protocolo nº. 326.425 de 04/08/2022.
TRANSPORTE (HIPOTECA) - 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 constar que conforme registro de nº. 06 na matrícula de nº. 124.471, 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\$ 16.899.687,67**. A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às futuras 148 unidades habitacionais situadas no empreendimento. Piracicaba/SP, 25 de agosto de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.112516331032642520L7CD22S.

AV-3: - Protocolo nº. 331.993 de 15/12/2022.

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: 112516.2.0142166-43

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 30/12/2022	Ficha: 02V (verso)
------------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 06 NA MATRÍCULA Nº. 124.471 E TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 02 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. 124.471 (transportada pela averbação de nº. 02 retro), apenas no que se refere à unidade objeto desta ficha complementar.
Piracicaba/SP, 30 de dezembro de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Vinícius Giro Angeli.
Escrevente impressor: [Assinatura] (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310331993LUVPUJ224.

R-4: - Protocolo nº. 331.993 de 15/12/2022.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 18/11/2022, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTES VENDEDORES: 1) JOÃO AUGUSTO MARTINI e seu cônjuge JULIETA MARIA DE CASTRO MARTINI; 2) LÚCIO CARLOS MARTINI e seu cônjuge VIRGINIA PIMENTEL GOMES MARTINI; 3) RENATA MARTINI; e 4) JOÃO BARROSO DE SOUZA, retro qualificados.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): SABRINA GONÇALVES, brasileira, solteira, atendente fechador, RG nº. 60.384.119-3-SSP/SP, CPF nº. 517.046.808-32, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Rua Sumaré, nº. 398, Higienópolis.
OBJETO DO NEGÓCIO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.

Continua na ficha 03

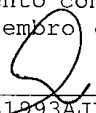
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BE5EE-DGMWK-FRGG7-DHMZH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BESEE-DGMWK-FRGG7-DHMZH>

124.471 UA059-CJO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 30/12/2022	Ficha: 03F
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R\$ 13.704,68. DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R\$ 165.000,00, sendo R\$ 19.249,99 pagos com recursos próprios, R\$ 15.305,00 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\$ 119.445,01 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Piracicaba/SP, 30 de dezembro de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Vinícius Giro Angeli. Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163210331993AJ1UDJ224.			
R-5: - Protocolo nº. 331.993 de 15/12/2022. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular de que trata o registro anterior. NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): <u>CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.</u> TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): SABRINA GONÇALVES, retro qualificada. ADQUIRENTE - CREDORA-FIDUCIÁRIA: <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. OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro mencionada. ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA: <u>VALOR DA DÍVIDA:</u> R\$ 119.445,01. <u>NÚMERO DE PRESTAÇÕES:</u> 360 prestações mensais e sucessivas. <u>VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO:</u> R\$ 659,99 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 19/12/2022. <u>PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97):</u> 30 dias. <u>TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.</u> Continua no verso.			



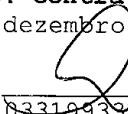
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BESEE-DGMWK-FRGG7-DHMZH>

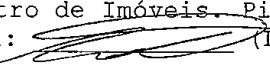
CNM: 112516.2.0142166-43

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 30/12/2022	Ficha: 03V (verso)
------------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 165.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato. **Contrato firmado no âmbito do SFH.**
Piracicaba/SP, 30 de dezembro de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Vinícius Giro Angeli.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.11251632103319939BPJ2B22I.

AV-6: - Protocolo nº. 339.754 de 22/06/2023.

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 VIDA NOVA PIRACICABA V**", que recebeu o número 800 da Rua Principal 01 (Av-08/124.471), bem como, do registro de instituição e especificação de condomínio (R-9/124.471), esta ficha complementar foi transformada na matrícula de nº. **142.166**, relativa a **unidade autônoma nº. 59, localizada no pavimento superior, do conjunto O**, do citado empreendimento, já concluído. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **10.524**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 28 de julho de 2023. O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).
Selo digital.11251633103397543V4QON233.

R-7: - Protocolo nº. 339.754 de 22/06/2023.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 12/06/2023, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 09 na matrícula nº. 124.471, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) **SABRINA GONÇALVES**, brasileira, solteira, atendente fechador, RG nº. 60.384.119-3-SSP/SP, CPF nº. 517.046.808-32,

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BESEE-DGMWK-FRGG7-DHMHZ>

CNM: 112516.2.0142166-43

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 28/07/2023	Ficha: 04F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Rua Sumaré, nº. 398, Higienópolis, 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\$ 225.357,73. Piracicaba/SP, 28 de julho de 2023. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto). Selo digital.1125163210339754QPQTGM23C.

AV-8/142166: - Protocolo nº. 380.193 de 18/11/2025.
ALTERAÇÃO DE CADASTRO
TÍTULO: Pelo título adiante mencionado, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.
CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.27.0571.0091.0059 e I.C. Reduzido: 16275901.
Piracicaba/SP, 30 de julho de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.
Escrevente impressor: (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310380193MWP5Y263.

AV-9/142166:- Protocolo nº. 380.193 de 18/11/2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 19/06/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01487809C), instruído pelo comprovante do recolhimento do imposto devido.
ATO/NEGÓCIO JURÍDICO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Conclusão do procedimento

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

CNM: 112516.2.0142166-43

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 142.166	DATA: 30/07/2026	Ficha: 04V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

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. 5 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 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\$ 184.377,23.

Piracicaba/SP, 30 de julho de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.

Escrevente impressor:  (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).

Selo digital.1125163310380193POT6HZ26X.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0142166-43

Nº do pedido: 626.700. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de nº. 142166, 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. 11.015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Piracicaba/SP, 30 de julho de 2026. (14:38) O(a) escrevente autorizado(a).