Valide aqui
este documento

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

1125163C30380650MD0MSH26P

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

C E R T I F I C A, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2

CNM: 112516.2.0139398-05

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: **139.398**	DATA: **04/04/2023**	Ficha: **01F**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº. 68, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, localizada no **PAVIMENTO SUPERIOR,** do **CONJUNTO Q,** 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**	**45,3700 m²**
2.	**Área de uso comum total**	**71,6370 m²**
2.1.	Área de uso comum coberta	2,9156 m²
2.2.	Área de uso comum descoberta	68,7215 m²
3.	**Área total**	**117,0070 m²**
4.	**Fração ideal**	**0,005487**
5.	**Vaga de garagem:** Com direito ao uso de **01** vaga descoberta, considerada como área comum.	**Número da vaga: V.68**

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).
Selo digital.1125163110334627 6IBG24231.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV-1/139398: - 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 § 4° 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).
Selo digital.11251633103346278T12MW236.

AV-2/139398: - 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).
Selo digital.11251633103346274 9UJY0234.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

AV-3/139398: - 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.1125163310343158 8FFEAK231.

AV-4/139398: - Protocolo nº. 346.726 de 24/11/2023.
REMISSÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme averbação nº. 53 da matrícula nº. 124.474, foi cancelada a **HIPOTECA**, relativa à fração ideal da futura unidade autônoma, objeto desta matrícula.
Piracicaba/SP, 13 de dezembro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310346726UCQ64L23M.

R-5/139398: - Protocolo nº. 346.726 de 24/11/2023.
COMPRA E VENDA

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 29/09/2023, 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): GUILHERME OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, repositor, RG nº. 57.816.347-0-SSP/SP, CPF nº. 474.664.018-13, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Prof Angela P. de Coimbra nº. 193, Res Paineiras.
OBJETO DO NEGÓCIO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R$ 26.758,25.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R$ 187.400,00, sendo R$ 34.413,82 pagos com recursos próprios, R$ 48.098,00 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$ 93.888,18 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 13 de dezembro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210346726YHLEQ8234.

R-6/139398: - Protocolo nº. 346.726 de 24/11/2023.
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.
TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): GUILHERME OLIVEIRA DOS SANTOS, retro qualificado.

Continua na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

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$ 93.888,18. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 420 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 451,49 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 08/11/2023. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2° do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 30 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.
VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R$ 187.400,00, atualizado na forma mencionada no contrato. **Contrato firmado no âmbito do SFH.**
Piracicaba/SP, 13 de dezembro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: (_____) (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210346726WNXJGI23V.

AV-7/139398: - **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: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163210373103M5Y7CO25Z.

Continua no verso.

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

ri digital | 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/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

R-8/139398: - 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) **GUILHERME OLIVEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, repositor, RG nº. 57.816.347-0-SSP/SP, CPF nº. 474.664.018-13, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Prof Angela P. de Coimbra nº. 193, Res Paineiras, 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$ 254.473,34.
Piracicaba/SP, 22 de julho de 2025. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163210373103M5Y7CO25Z.

AV-9/139398: - Protocolo nº. 380.650 de 27/11/2025.
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: 01.27.0570.0217.0068 e **I.C. Reduzido: 16285104**, e **CEP: 13.402-770.**
Piracicaba/SP, 01 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310380650ANPR5P267.

Continua na ficha 04

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

AV-10/139398:- **Protocolo nº. 380.650 de 27/11/2025.**
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 29/07/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01493182C), 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. 06 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

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

expressamente essa hipótese.
Valor base para cálculo do ITBI: R$ 210.059,83.
Piracicaba/SP, 01 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310380650 1B95TQ264.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0139398-05

Nº do pedido: 630.015. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 139398, 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 n. 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 6.015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Piracicaba/SP, 01 de setembro de 2026. (12:58) O(a) escrevente autorizado(a) .

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EMEZW-P2G9M-FXCZ2-2DVMY

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar