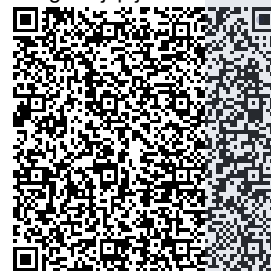




Valide aqui
este documento

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



1125163C30379630B11KNX26V

**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: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 132.819

DATA: 17/10/2019

Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: (EM CONSTRUÇÃO) APARTAMENTO DE Nº. 102, localizado no 1º PAVIMENTO ou TÉRREO, do BLOCO 17, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE PALADINO", situado na Avenida Antônio Fazanaro nº. 700, no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1. Área privativa total	39,300 m²
2. Área comum total	117,282 m²
2.1. Área de uso comum de divisão não proporcional (Estacionamento)	12,000 m²
2.2. Área de uso comum de divisão proporcional	105,282 m²
3. Área total	156,582 m²
4. Fração ideal	0,003653845
5. Vaga de garagem: com direito de uso de 01 (uma) vaga, considerada como área comum de divisão não proporcional	Número da vaga: 124 (normal)

PROPRIETÁRIA: PARQUE PALADINO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Avenida Rio das Pedras nº. 1464, Bairro Piracicamirim, CNPJ nº. 17.511.424/0001-13.
CONTRIBUINTE: Setor 04, quadra 0106, lote 0558, sub-lote 0000 e no CPD nº. 1578163 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-2/120.885 de 02/05/2018 (M-124.832 de 13/03/2019) e R-3/124.832 de 15/04/2019 (Registro de Incorporação).

Os substitutos do Oficial: Rafael (Lilian Michelle Ré Gerevini) e Cristiano Garcia Castanheira.

Selo digital 1125163E10285343YYV8C1196.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ2TR-LCMU3-CVMQR-L7YGT>

124.832 BL17-AP102

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: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 132.819	DATA: 17/10/2019	Ficha: 01V _(verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-------------------------------

AV-1: - Protocolo nº. 285.343 de 27/09/2019.

TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO E 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 ficar constando que: **a)** Conforme averbação de nº. 04 da matrícula nº. 124.832, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; e **b)** conforme registro de nº. 05, na matrícula de nº. 124.832, 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, em garantia ao pagamento da dívida no valor de **R\$ 29.900.000,00**. A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às futuras 272 unidades habitacionais situadas nos Blocos 01 a 17 do empreendimento. Piracicaba/SP, 17 de outubro de 2019. O escrevente autorizado responsável: Pury (Tiago Cury de Oliveira) e a substituta do Oficial: Ragini (Lilian Michelle Ré Gerevini).
Selo digital.1125163E10285343N29AGF19W.

AV-2: - Protocolo nº. 286.739 de 05/11/2019.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - Conforme averbação nº. 01 na matrícula nº. 124.832 (R-03/120.885), o terreno sobre o qual será construído o empreendimento no qual está localizada a unidade autônoma acima descrita, se encontra onerado pela servidão descrita no assento acima mencionado, a qual após a instituição do condomínio, passará a incidir sobre a área comum, na via de circulação interna (entre as vagas 025, 026, 105 a 116 e 201 a 209) e sobre a área de preservação permanente - APP (inserida na área permeável 03), conforme os documentos encartados no processo de registro de incorporação (protocolo nº. 278.084). Piracicaba/SP, 08 de novembro de

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ2TR-LCMU3-CVMQR-L7YGT>

124.832 BL17-AP102

CNM: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 132.819

DATA: 08/11/2019

Ficha: 02F

2019. Os substitutos do Oficial: Forquini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e
(Cristiano Garcia Castanheira).
Selo digital.1125163E10286739EAFQ5U19I.

AV-3: - Protocolo nº. 294.484 de 03/08/2020.

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 05 NA MATRÍCULA Nº. 124.832 E
TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 01, LETRA B)**

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. 05 na matrícula de nº.
124.832 (transportada pela averbação de nº. 01, letra b), apenas no que se refere à
unidade objeto desta ficha complementar.

Piracicaba/SP, 14 de agosto de 2020. O escrevente autorizado responsável:

Cury (Tiago Cury de Oliveira).
Selo digital.1125163310294484RQ5HQQ202.

R-4: - Protocolo nº. 294.484 de 03/08/2020.

COMPRA E VENDA

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 10/07/2020, firmado em
Piracicaba/SP, com força de escritura pública.

NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE VENDEDORA: PARQUE PALADINO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, NIRE nº.
35227217828, retro qualificada.

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: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 132.819	DATA: 14/08/2020	Ficha: 02V _(verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-------------------------------

ADQUIRENTE COMPRADOR: ARIEL CRISTIAN FERREIRA DE CASTRO, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de usinagem de metais, CNH nº. 06962190452 expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 898.469.072-49, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Reg. Feijo, nº. 1.404, Alemaes.

OBJETO DA TRANSMISSÃO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.

PREÇO: R\$ 17.911,02.

Piracicaba/SP, 14 de agosto de 2020. O escrevente autorizado responsável:

Quirino (Tiago Cury de Oliveira).

Selo digital.1125163210294484T6HAWY20N.

R-5: - Protocolo nº. 294.484 de 03/08/2020.

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 - DEVEDOR-FIDUCIANTE: ARIEL CRISTIAN FERREIRA DE CASTRO, 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.

VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA: R\$ 86.428,64.

NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price.

TAXA DE JUROS: Taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ2TRLCMU3-CVMQR-L7YGT>

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/LZ2TR-LCMU3-CVMQR-L7YGT>

124.832 BL17-AP102

CNM: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 132.819	DATA: 14/08/2020	Ficha: 03F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R\$ 485,16 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 10/08/2020.

VALOR INDICADO PARA O IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 172.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato.

RECURSOS UTILIZADOS: Recursos próprios: R\$ 33.937,64; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 3.634,72; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 22.899,00.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União - Programa Minha Casa Minha Vida.

PRAZO DE CARÊNCIA: 30 dias.

As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.

Contrato firmado no âmbito do SFH.

Piracicaba/SP, 14 de agosto de 2020. O escrevente autorizado responsável: Tiago Cury de Oliveira (Tiago Cury de Oliveira).

Selo digital.1125163210294484GONFEJ20V.

AV-6: - Protocolo nº. 315.814 de 24/11/2021.

TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Pelo título adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE PALADINO**", que recebeu o número **700 da Avenida Antônio Fazanaro** (Av-7/124.832), bem como, do registro de instituição e especificação de condomínio (R-8/124.832), esta ficha complementar passa a constituir a matrícula de nº. **132.819**, relativa ao **apartamento nº. 102, localizado no 1º Pavimento ou térreo, do bloco 17** do citado empreendimento, já concluído. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **10.296**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 07 de dezembro de 2021. O escrevente autorizado responsável: Leandro (Leandro)

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: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 132.819	DATA: 07/12/2021	Ficha: 03V (verso)
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------

Longato Neto).
Selo digital.1125163310315814048V2221U.

R-7: - Protocolo nº. 315.814 de 24/11/2021.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 09/11/2021, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrado sob nº. 08 na matrícula nº. 124.832, foi atribuída ao devedor fiduciante **ARIEL CRISTIAN FERREIRA DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de usinagem de metais, CNH nº. 06962190452 expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 898.469.072-49, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Reg. Feijo, nº. 1.404, Alemaes, pelo valor de R\$ 146.900,00, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381. Piracicaba/SP, 07 de dezembro de 2021. O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163210315814VW4STQ21A.

AV-8: - Protocolo nº. 315.814 de 24/11/2021.

CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO - Pelo mesmo requerimento de que trata o registro anterior, e tendo em vista a averbação da construção da totalidade do empreendimento (Av-07/124.832), procedo o cancelamento parcial do regime de afetação averbado sob nº. 4 na matrícula nº. 124.832 e transportado pela averbação nº. 01, letra "a", única e tão-somente em relação ao imóvel matriculado, em atenção ao disposto no artigo 31-E, I, da Lei Federal nº. 4.591/64. Piracicaba/SP, 07 de dezembro de 2021. O escrevente autorizado responsável:  (Leandro Longato Neto).

Continua na ficha 04



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ2TR-LCMU3-CVMQR-L7YGT>

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

CNM: 112516.2.0132819-51

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 132.819	DATA: 07/12/2021	Ficha: 04F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

Selo digital.1125163310315814AFTMGT21M.

AV-9/132819: - Protocolo nº. 379.630 de 06/11/2025.
ALTERAÇÃO DE CADASTRO
TÍTULO: Pelo título adiante mencionado, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.
CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.04.0106.0558.0258 e I.C. Reduzido: 1624403. Piracicaba/SP, 10 de agosto de 2026. Substituta responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310379630228LU826K.

AV-10/132819:- Protocolo nº. 379.630 de 06/11/2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 25/05/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01481600C), 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. 05 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

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



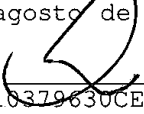


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ2TR-LCMU3-CVMQR-L7YGT>

CNM: 112516.2.0132819-51

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 132.819	DATA: 10/08/2026	Ficha: 04V (verso)
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 IPTU: R\$ 243.248,16. Piracicaba/SP, 10 de agosto de 2026. Substituta responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini. Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163310379630CERENV26F.			

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0132819-51

Nº do pedido: 627.572. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 132819, 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, 10 de agosto de 2026. (13:53) O(a) escrevente autorizado(a).