Valide aqui
este documento

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

1125163C30385963A8C9NR26S

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

CNM: 112516.2.0134454-93

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.454	DATA: 23/08/2022	Ficha 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº. 41, localizado no **4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR**, do **BLOCO 02**, da **TORRE 01**, do Condomínio denominado **"RESIDENCIAL JARDINS DAS ALAMEDAS"**, situado na Rua Daniel Arruda, nº. 70, no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1.	**Área privativa total**	**44,4370 m²**
2.	**Área de uso comum total**	**50,1733 m²**
2.1.	Área comum de divisão não proporcional	12,0000 m²
2.2.	Área comum de divisão proporcional	38,1733 m²
3.	**Área real total**	**94,6103 m²**
4.	**Fração ideal**	**0,001634**
5.	**Vaga de garagem**: Com direito ao uso de **01** vaga descoberta, considerada como área comum de divisão não proporcional.	Vaga nº. 597

PROPRIETÁRIA: SPL ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Campinas/SP, no(a) Avenida Doutor José Bonifacio Coutinho Nogueira nº. 214, Sala 240, Jardim Madalena, CNPJ nº. 34.224.864/0001-09, NIRE nº. 35235577765

CONTRIBUINTE: Inscrição cadastral: 01.23.0093.0137.0000 e I.C. Reduzido: 1596444 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-1/133.755 de 06/07/2022 e R-4/133.755 de 23/08/2022 (Registro de incorporação).

PROTOCOLO Nº. 326.624 DE 09/08/2022

O substituto do oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.1125163110326624KDTQRN22B

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

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-1/134454: - **Protocolo nº. 326.624 de 09/08/2022.**
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 a futura unidade, acima discriminada**. Piracicaba/SP, 23 de agosto de 2022. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163310326624 7VNHWX22J.

AV-2/134454: - **Protocolo nº. 326.624 de 09/08/2022.**
TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO) - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1°, da Lei Federal nº. 6.015/73, é lavrada a presente averbação para constar que, conforme averbação de nº. **05** da matrícula nº. **133.755**, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**. Piracicaba/SP, 23 de agosto de 2022. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163310326624POAXHA22L.

AV-3/134454: - **Protocolo nº. 341.688 de 08/08/2023.**
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. **400** na matrícula de nº. **133.755**, 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-

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

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/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

04, NIRE nº. 53500000381, para garantia da dívida no valor de **R$ 21.270.666,00.** A presente hipoteca, envolve **197** frações ideais que corresponderão às futuras unidades habitacionais do empreendimento.
Piracicaba/SP, 22 de setembro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor: _____ (Jéssica Zanella Coral).
Selo digital.1125163310341688874VXP23L.

AV-4/134454: - Protocolo nº. 343.463 de 18/09/2023.
REMISSÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Conforme averbação nº. 405 da matrícula nº. 133.755, foi cancelada a **HIPOTECA,** relativa à fração ideal da futura unidade autônoma, objeto desta matrícula.
Piracicaba/SP, 02 de outubro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310343463O5FS2A23W.

R-5/134454: - Protocolo nº. 343.463 de 18/09/2023.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 24/08/2023, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE VENDEDORA: SPL ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): PAULO ROBERTO PANHOTO, brasileiro, solteiro, mecânico, manutenção, montador, preparador, operador de maq e aparelhos prod

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

indust, RG nº. 27.184.819-4-SSP/SP, CPF nº. 262.512.938-70, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Nair Bertolotti Stocco, nº. 836, Residencial Serra Verde.
OBJETO DA TRANSMISSÃO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R$ 13.889,44.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R$ 202.000,00, sendo R$ 42.001,96 pagos com recursos próprios, R$ 3.152,00 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$ 145.846,04 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 02 de outubro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210343463OXDTYA23N.

R-6/134454: - Protocolo nº. 343.463 de 18/09/2023.
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): PAULO ROBERTO PANHOTO, 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$ 145.846,04. NÚMERO DE

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

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/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

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

CNM: 112516.2.0134454-93

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.454	DATA: 02/10/2023	Ficha: 03F

PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 858,47 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 24/09/2023. 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$ 202.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato. **Contrato firmado no âmbito do SFH.**
Piracicaba/SP, 02 de outubro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210343463IBORYF23X.

AV-7/134454:- Protocolo n° 376.471 de 05/09/2025.
CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Conforme averbação de n° 619, e registro de n° 620, na matrícula de n° 133.755, foi construído e instituído o condomínio edilício "Residencial Jardins das Alamedas". A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **12.274**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 09 de outubro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310376471LUOMIW250.

R-8/134454: - Protocolo nº. 376.471 de 05/09/2025.
ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 22/09/2025, firmado em Campinas/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 620 na matrícula nº. 133.755, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) **PAULO ROBERTO PANHOTO**, brasileiro,

Continua no verso.

Valide aqui
este documento

solteiro, mecânico, manutenção, montador, preparador, operador de maq e aparelhos prod indust, RG nº. 27.184.819-4-SSP/SP, CPF nº. 262.512.938-70, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Nair Bertolotti Stocco, nº. 836, Residencial Serra Verde, pelo valor de R$ 202.000,00, 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.
Piracicaba/SP, 09 de outubro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163210376471M5TRV8251.

AV-9/134454: - **Protocolo nº. 385.963 de 24/03/2026.**
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: 01.23.0093.0137.0029 e **I.C. Reduzido: 16286839**, e **CEP: 13.426-558.**
Piracicaba/SP, 24 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310385963SUSUAW261.

AV-10/134454:- Protocolo nº. 385.963 de 24/03/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 20/08/2026, firmado em Florianópolis/SC,

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

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/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01565326C), 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 §2°-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 §2°-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$ 226.219,27.

Piracicaba/SP, 24 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.

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/KY4UE-RC69C-7DF64-CPF8D

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

CNM: 112516.2.0134454-93

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.454	DATA: 24/09/2026	Ficha: 04V (verso)

Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310385963P2Z1X026B.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0134454-93

Nº do pedido: 632.299. Extraída e verificada por BRENDA CAROLINE CORREIA

ERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 134454, 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. lo 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 omprovação 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. iracicaba/SP, 24 de setembro de 2026. (13:42) O(a) escrevente autorizado(a) .