Valide aqui
este documento

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

1125163C303870350N94IN26C

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: 112516.2.0136781-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 136.781	DATA: 11/03/2021	Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: (EM CONSTRUÇÃO) APARTAMENTO Nº. 12, localizado no **2º PAVIMENTO,** do **BLOCO 13,** da **TORRE 05,** do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS CAMPESTRE",** situado na Avenida Laranjal Paulista, nº. 1.155, no Bairro Campestre, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1.	**Área privativa total**	**48,6100 m²**
2.	**Área de uso comum total**	**68,7579 m²**
2.1.	Área comum de divisão proporcional	58,8579 m²
2.2.	Área comum de divisão não proporcional	9,9000 m²
3.	**Área real total**	**117,3679 m²**
4.	**Fração ideal**	**0,0030065**
5.	**Vaga de garagem:** Com direito ao uso de **01** vaga descoberta, considerada como área comum de divisão não proporcional.	Vaga nº. **348**

PROPRIETÁRIA: SPL CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Campinas/SP, na Avenida Doutor José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 214, Sala 240, Bairro Jardim Madalena, CNPJ nº. 33.983.204/0001-49, NIRE nº. 35235559244.

CONTRIBUINTE: Setor 55, quadra 0033, lote 0070, sub-lote 0000 e CPD nº. 1592517 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-14/21.761 de 09/12/2019 (M-129.165 de 03/07/2020), (M-129.218 de 12/08/2020) e R-3/129.218 de 06/11/2020 – Registro de incorporação.

PROTOCOLO Nº. 302.024 DE 02/02/2021

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

Selo digital.1125163110302024QWO4YZ217.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

129.218 TR05-BL13-AP12

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/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

AV-1: - Protocolo nº. 302.024 de 02/02/2021.
TRANSPORTE (SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – "FAIXA NON AEDIFICANDI", REGIME DE AFETAÇÃO E 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 ficar constando o seguinte: **a)** Conforme registro de nº. **01** na matrícula de nº. **129.218**, se encontra constituída **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – "FAIXA NON AEDIFICANDI"** em favor do Município de Piracicaba e do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE, para passagem de tubulações de rede de drenagem de águas pluviais e de rede coletora de esgoto contínua e perpétua, sendo proibida a edificação (faixa "non aedificandi"), a qual, após o registro da incorporação, passou a incidir totalmente sobre as áreas comuns do condomínio, indicadas no item XII do registro da incorporação (R-3/129.218); **b)** Conforme averbação de nº. **04** na matrícula de nº. **129.218**, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; e **c)** Conforme registro de nº. **05** na matrícula de nº. **129.218**, 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$ 32.231.672,96**. A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às **382** unidades autônomas (sendo 336 apartamentos e 46 vagas de garagem) situadas no empreendimento. Piracicaba/SP, 11 de março de 2021. O escrevente autorizado responsável: Cury (Tiago Cury de Oliveira).
Selo digital.1125163J103020245LBFPW21G.

AV-2: - Protocolo nº. 305.750 de 30/04/2021.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 05 NA MATRÍCULA Nº. 129.218 E

Continua na ficha 02

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/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

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

129.218 TR05-BL13-AP12

TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 01, LETRA "C")
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. 129.218 (transportada pela averbação de nº. 01, letra "c")**, apenas no que se refere à unidade objeto desta ficha complementar.
Piracicaba/SP, 12 de maio de 2021. O(a) escrevente autorizado(a) responsável: - (Carolina Silva Bueno).
Selo digital.1125163310305750LCD3BT21D.

R-3: - Protocolo nº. 305.750 de 30/04/2021.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 30/03/2021, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): **COMPRA E VENDA**.
TRANSMITENTE VENDEDORA: SPL CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): **CHRISTIAN KAUAN SILVESTRE ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG nº. 56.920.291-7-SSP/SP, CPF nº. 440.258.048-08, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Buritama, nº. 330, Jd. Morada do Sol.
OBJETO DA TRANSMISSÃO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO: R$ 19.243,34.
Piracicaba/SP, 12 de maio de 2021. O(a) escrevente autorizado(a) responsável:

Continua no verso.

Valide aqui
este documento

(Carolina Silva Bueno).
Selo digital.1125163210305750SH62F9218.

R-4: - **Protocolo nº. 305.750 de 30/04/2021.**
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): CHRISTIAN KAUAN SILVESTRE ALVES, 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$ 121.464,55. **NÚMERO DE PRESTAÇÕES:** 360 prestações mensais e sucessivas. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **TAXA DE JUROS:** Taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%. **VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO:** R$ 712,95 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 23/04/2021. **VALOR INDICADO PARA O IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO:** R$ 182.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA:** 30 dias. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União - Programa Casa Verde e Amarela. **RECURSOS UTILIZADOS:** Recursos próprios: R$ 54.757,45; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$ 5.778,00. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. **Contrato firmado no âmbito do SFH.**
Piracicaba/SP, 12 de maio de 2021. O(a) escrevente autorizado(a) responsável: .(Carolina Silva Bueno).

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

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/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

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: 112516.2.0136781-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 136.781	DATA: 12/05/2021	Ficha: 03F

129.218 TR05-BL13-AP12

Selo digital.1125163210305750Q9Z2YG210.

AV-5: - Protocolo nº. 331.510 de 01/12/2022.
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 RESIDENCIAL VARANDAS CAMPESTRE"**, que recebeu o número **1.155 da Avenida Laranjal Paulista** (Av-07/129.218), bem como, do registro de instituição e especificação de condomínio (R-08/129.218), esta ficha complementar passa a constituir a matrícula de nº. **136.781**, relativa ao **Apartamento nº. 12, localizado no 2º Pavimento, do Bloco 13, da Torre 05**, do citado empreendimento, já concluído. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **10.444**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis.
Piracicaba/SP, 26 de dezembro de 2022. O escrevente autorizado responsável: _____ (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163310331510 9YSXEJ22X.

R-6: - Protocolo nº. 331.510 de 01/12/2022.
ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 04/11/2022, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 08 na matrícula nº. 129.218, foi atribuída ao devedor fiduciante **CHRISTIAN KAUAN SILVESTRE ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG nº. 56.920.291-7-SSP/SP, CPF nº. 440.258.048-08, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Buritama, nº. 330, Jd. Morada do Sol, pelo valor de R$ 182.000,00, com a propriedade resolúvel transferida a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em

Continua no verso.

Valide aqui
este documento

Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381.
Piracicaba/SP, 26 de dezembro de 2022. O escrevente autorizado responsável: _____ (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163210331510JIYCCR228.

AV-7/136781: - Protocolo nº. 387.035 de 15/04/2026.
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: 01.55.0033.0070.0198 e **I.C. Reduzido: 1627657**, e **CEP: 13.401-630.**
Piracicaba/SP, 30 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310387035QSBH0926F.

AV-8/136781:- Protocolo nº. 387.035 de 15/04/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 27/08/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01577698C), 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. 04 retro**).

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

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/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

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: 112516.2.0136781-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 136.781	DATA: 30/09/2026	Ficha: 04F

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$ 243.575,34.
Piracicaba/SP, 30 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310387035DQG1HK26J.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0136781-96

Nº do pedido: 632.793. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 136781, 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 6015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Piracicaba/SP, 30 de setembro de 2026. (13:07) O(a) escrevente autorizado(a) .

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSLQG-DUFWN-H2QSQ-AFGVY

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

Em Branco