



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

(CNS11.151-8) Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0088159-88

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
88.159

Ficha
01



Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

4 de maio de 2011

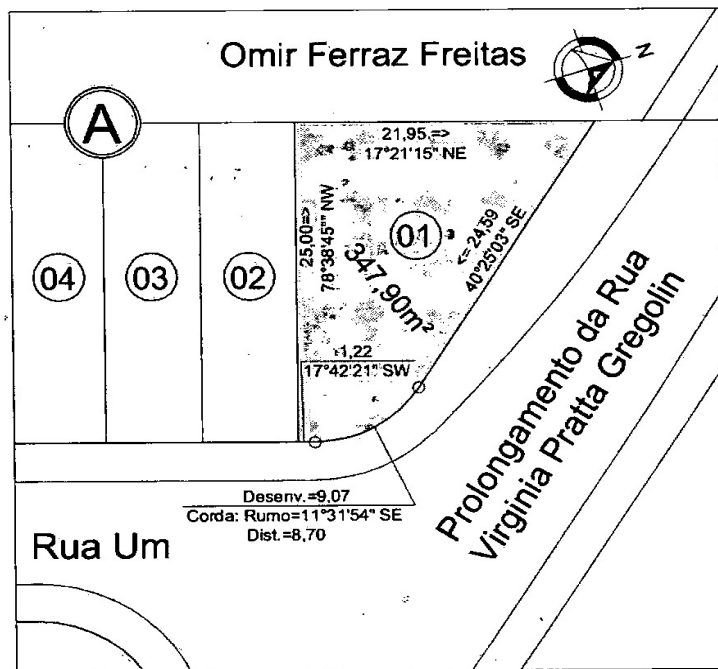
IMÓVEL

LOTE 01 – Quadra A, do loteamento denominado “Parque das Águas”, localizado no Bairro Vale do Sol, município e comarca de Piracicaba.

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo, está localizado na confluência do prolongamento da Rua Virgínia Pratta Gregolin com a Rua Um e tem o início de sua descrição na divisa com o Lote 02; daí, confrontando com o Lote 02 segue o Rumo $72^{\circ}38'45''$ NW na extensão de **25,00m**; deflete à direita e segue **21,95m**, rumo de $17^{\circ}21'15''$ NE confrontando com a propriedade de Omir Ferraz Freitas; deflete à direita e segue confrontando com o prolongamento da Rua Virgínia Pratta Gregolin na extensão de **24,59m** e rumo $40^{\circ}25'03''$ SE; segue à direita em curva de raio **9,00m**; ângulo central $57^{\circ}46'18''$, corda de **8,70m** com rumo de $11^{\circ}31'54''$ SE e extensão de **9,07m** confrontando com a confluência do prolongamento da Rua Virgínia Pratta Gregolin com a Rua Um; segue confrontando com a Rua Um na extensão de **1,22m** e rumo $17^{\circ}21'15''$ SW, encerrando o perímetro acima descrito a área de **347,90m²**, sendo que a Quadra "A" está compreendida entre o prolongamento da Rua Dr. Ysnel Moretti Valvano, o prolongamento da Rua Virgínia Prata Gregolin, a Rua Um e a propriedade de Omir Ferraz Freitas.

LOCALIZAÇÃO



continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGVPS-T5FXV-XHG8K-3QB8G>



Valide aqui
este documento

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

(CNS11.151-8) Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0088159-88

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
88.159

Ficha
01
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

CADASTRO: setor 54 - quadra 0064 – lote 0100 - CPD nº 1557966 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CASTELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede nesta cidade, na Travessa Pedro Ometto, nº 27, sala 4, inscrita no CNPJ/MF nº 07.146.238/0001-79.

REGISTRO ANTERIOR: R.16 (loteamento) de 04/05/2011, na matrícula 63057, deste registro, aprovado como de **INTERESSE SOCIAL**, cujos lotes serão destinados a atender população de baixa renda, não possuidora de bens imóveis no município, conforme dispõe o artigo 43, § único da Lei Complementar Municipal nº 207 de 04/09/2007.

Protocolo nº 290416, de 25/03/2011

 Luiz Sérgio Garrido Escritor	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
-------------------------------------	---

R.1- 04 de maio de 2011

HIPOTECA

LOTEAMENTO – OBRAS DE INFRA ESTRUTURA

Pela escritura datada de 12/11/2010, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Cidade, nas páginas 197/217 do livro nº 1.355, reproduzida por certidão datada de 29/12/2010, Rerratificada pelas escrituras de 06/01/2011, 28/01/2011 e 02/03/2011, nos livros 1.363, páginas nºs 158/162, 1.366, páginas nº 185/187 e 1.371, páginas nºs 016/018, das mesmas notas, a proprietária **Castelli Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA o IMÓVEL** desta matrícula, avaliado em **R\$ 104.370,00**, ao **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29, para garantia das **obras de infra-estrutura**, no valor de **R\$ 4.483.356,00**, devidamente discriminadas na escritura e a serem executadas no prazo máximo de **24 meses** a partir da comunicação por certidão firmada pelo Oficial de Registro de Imóveis à Prefeitura, do registro do loteamento denominado **Parque das Águas**, a ser implantado no imóvel situado no Bairro Vale do Sol, devidamente registrado sob nº 16 em 04/05/2011 na matrícula **63057** desta Serventia, de propriedade de **Castelli Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada. Constan do título as demais condições, e que embora a hipoteca seja firmada pelo prazo legal de 30 anos, sua execução dar-se-á após o prazo fixado para a realização das mencionadas obras.

Protocolo nº 290416, de 25/03/2011

 Luiz Sérgio Garrido Escritor	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
-------------------------------------	---

Av. 2 – 9 de maio de 2012

CADASTRO

Pelo requerimento datado de 25/04/2012, firmado em Piracicaba/SP, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP (SIAT – Sistema Integrado de Administração Tributária), é lavrada
continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGVPS-T5FXV-XHG8K-3QB8G>



Valide aqui
este documento

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

(CNS11.151-8) Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0088159-88

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula
88.159

Ficha
02

9 de maio de 2012

a presente averbação para constar que o IMÓVEL está cadastrado no Distrito 02,
Setor 54, Quadra 0057, Lote 0305, CPD 1-1565380.
Protocolo nº 303955 de 26/04/2012

 Liliana B. M. Amaral Escrevente	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
--	---

Av. 3 - 24 de fevereiro de 2014

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R. 1) - (GARANTIA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA DE LOTEAMENTO)

Pelo requerimento firmado nesta cidade em 13/02/2014 e de conformidade com o "Alvará de Licença para Descaucionamento", datado de 05/02/2014 (Ordem nº 0.008/2014 - Processo nº 147.978/2008), expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba-SP, procedo o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 1 desta matrícula.

Protocolo nº 324915 de 14/02/2014

Jakeline A. Q. de Souza
Escrevente

Luiz Sérgio Garrido
Escrevente

Av. 4 - 2 de março de 2016

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

De conformidade com a cópia da Lei emitida pelo site do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a Rua 1 constante desta matrícula, atualmente denomina-se Rua Osmail José Torres de acordo com a Lei nº 7.303 de 30/04/2012.

Protocolo nº 351544 de 24/02/2016

Emanuelle Furlan
Escrevente

R. 5 - 2 de março de 2016

COMPRA E VENDA

Pelo instrumento particular datado de 26/01/2016, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública, a proprietária CASTELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Carlos Botelho, nº275, Sala 02, São Dimas, já qualificada, transmitiu por compra e venda a FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 33.941.206-9-SSP/SP, CPF/MF nº 223.535.218-94, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Ignácio da C Caldeira, nº 607, apto 607, Nossa Senhora de Fátima; e ONEIDE DE SOUSA LINO, brasileira, solteira, maior, gerente, RG nº 4368230-SSP/SC, CPF/MF nº 034.252.539-56, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ignácio da C Caldeira, nº 607, apto 607, Nossa Senhora de Fátima, o IMÓVEL MATRICULADO, pelo valor de R\$82.507,58. Consta do título que foram utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS.

Valor venal atualizado: R\$15.340,03

Protocolo nº 351544 de 24/02/2016

Emanuelle Furlan
Escrevente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGVPS-T5FXV-XHG8K-3QB8G>



Valide aqui
este documento

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

(CNS11.151-8) Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0088159-88

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
88.159

Ficha
02
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

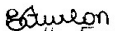
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

R. 6 - 2 de março de 2016

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, os atuais proprietários **FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES**, e **ONEIDE DE SOUSA LINO**, já qualificados, na qualidade de devedores-fiduciantes, transmitiram a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a obrigação no valor de **R\$152.000,00** obrigação essa pagável por meio de **420 prestações** mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com sistema de amortização **SAC**, reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a **R\$1.617,61**, com vencimento no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura do contrato. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de **R\$190.000,00**, corrigido na forma estabelecida no contrato. Origem dos recursos: **SBPE**. Prazo de carência: **30 dias**, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.

Protocolo nº 351544 de 24/02/2016

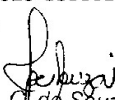

Emanuelle Furlan
Escrivente

Av.7 - 07 de junho de 2016

CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento datado de 24/05/2016, firmado em Piracicaba/SP e de conformidade com o Visto de Conclusão de nº 2481 (processo nº 2013/136.740-67), expedido em 24/11/2015, pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio, que recebeu o nº **12 da Rua Osmail José Torres**, com área construída de **60,00 m²**, ao qual foi atribuído o valor de **R\$ 72.966,00**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 000122016-88888187 (CEI: 51.221.86187/70), datada de 13/01/2016, válida até 11/07/2016.

Protocolo nº 354531 de 25/05/2016


Jakeline A. C. de Souza
Escrivente

AV. 8 - 24 de março de 2026

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Título: Requerimento datado de 03/02/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01458686C, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida e demais documentos apresentados.

Ato/Negócio jurídico: **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** (conclusão do procedimento disciplinado pelo art. 26 da Lei Federal 9.514/1997 sem purgação da mora).

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGVPS-T5FXV-XHG8K-3QB8G>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

(CNS11.151-8) Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0088159-88

LIVRO Nº2

REGISTRO GERAL

Matrícula
88.159

Ficha
03

24 de março de 2026





primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Objeto da consolidação: 100% do IMÓVEL.
Beneficiário(a) da Consolidação da Propriedade: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada.
Condições: A credora-fiduciária a favor da qual foi consolidada a propriedade deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/1997.
Requisitos para futura transmissão do imóvel: I) Leilão público 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, etc. **II) Leilão público negativo:** Caso restem negativos os leilões extrajudiciais públicos realizados, para viabilizar o registro de transmissão do imóvel necessária a prévia averbação dos leilões negativos mediante requerimento do credor fiduciário instruído com cópias autenticadas das publicações dos leilões e dos autos negativos assinados por leiloeiro oficial, acompanhados de prova da efetiva notificação/comunicação do devedor de que trata o §2º-A do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997. **III) Direito de preferência do devedor fiduciante:** Em caso de exercício do direito de preferência do devedor fiduciante de que trata o §2º-B do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997, do respectivo título de transmissão por compra e venda deverá ficar consignado expressamente essa hipótese.
Valor venal atualizado:R\$ 50.243,30.
Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 239.926,48
Protocolo nº 483.976 de 19/09/2025.
Selo Digital: 1115183310000000964716261
Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi
Assinatura do Escrevente Impressor:



Fernanda C. B. Bortoleto
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WGVPS-T5FXV-XHG8K-3QB8G>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos
Piracicaba-SP

(CNS11.151-8) Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da **matrícula nº 88159**. O imóvel dela objeto tem sua situação com referência a registros e averbações de **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que estejam integralmente nela noticiados, e retrata a situação jurídica registral imobiliária até o último dia útil anterior à presente data, conforme dispõe os §§ 9º e 11º da Lei 6.015/73. (*)

CERTIFICO ainda, que quando extraída sob a forma de documento eletrônico nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73 (*), mediante processo e assinatura por certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da legislação vigente, deverá ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, ou clicando diretamente no link lateral ou via leitura do QR-Code menor ao final de cada página.

A certidão, tanto em formato digital como na forma impressa, tem validade e fé pública em todo o território nacional, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. (*)

(*) Lei 6.015/73, Artigo 19,
§ 1º A certidão de inteiro teor será extraída por meio reprográfico ou eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 7º A certidão impressa nos termos do § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, **o prazo de validade é de 30 (trinta) dias**, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial.....	R\$	45,88
Estado.....	R\$	13,04
SEFAZ.....	R\$	8,92
Reg. Civil....	R\$	2,41
Trib. Justiça:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	0,92
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	76,52

Daiane Melotto Lario
Escrevente

Piracicaba-SP, 24 de março de 2026.
Emitida as 16:09:21 horas.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1115183C300000096471726F