Valide aqui
este documento

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

1125163C30381810WHCQN326J

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: 112516.2.0123680-17

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.680	DATA: 18/10/2018	Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **APARTAMENTO DE Nº. 201**, localizado no **1º ANDAR**, do **BLOCO 59**, do **"Condomínio Residencial Parque Piazza Bellini"**, situado na Avenida Rio das Pedras nº. 2.201, no Bairro Pompéia, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

APARTAMENTO DE Nº. 201 do BLOCO 59, com **45,95 m²** de área construída privativa (coberta padrão), **109,344 m²** de área construída comum (sendo 19,80 m² de área comum de divisão não proporcional e 89,544 m² de área comum de divisão proporcional), totalizando **155,294 m²** de área construída, com fração ideal de **0,000853735** no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização das vagas de garagem nº.s **924** e **925**, as quais se encontram inseridas na área comum de divisão não proporcional do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Avenida Rio das Pedras s/nº, Piracicamirim, CNPJ nº. 16.857.531/0001-35.

CONTRIBUINTE: Setor 17, quadra 0565, lote 1244, sub-lote 0000 e CPD nº. 1567998 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-06/8098 de 25/03/2013 (M-108.736 de 05/12/2014); (M-112.589 de 30/07/2015); R-4/112.589 de 25/09/2015 (Registro da Incorporação); R-2.148/112.589 de 18/10/2018 (Instituição e especificação de condomínio); R-2.149/112.589 de 18/10/2018 (Atribuição); Convenção Condominial - Livro 03, nº. 9.768 de 18/10/2018.

PROTOCOLO Nº. 271.212 de 04/10/2018.

A escrevente autorizada responsável: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.1125163110271212QDW3I318P

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

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/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

AV-1: - Protocolo nº. 271.212 de 04/10/2018.
TRANSPORTE (SERVIDÃO DE PASSAGEM REGISTRADA SOB Nº. 02 NA MATRÍCULA 8.098, AVERBADA SOB Nº. 01 NA MATRÍCULA 108.736 E SOB Nº. 01 NA MATRÍCULA 112.589; TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE AVERBADO SOB Nº. 02 NA MATRÍCULA 112.589, 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 nº. 02 da matrícula 8.098, averbação nº. 01 da matrícula 108.736 e averbação nº. 01 da matrícula 112.589, se encontra constituída servidão de passagem em favor da Companhia Paulista de Força e Luz, a qual, com o registro da incorporação passou a incidir totalmente sobre a Área Verde 2, integrante da área comum de divisão proporcional do condomínio, sendo que, a Servidão encontra-se devidamente descrita nas aludias averbações; **b)** de acordo com averbação nº. 02 da matrícula 112.589, foi firmado entre a incorporadora e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote, tendo por objeto as seguintes áreas: Área Verde 01 com **19.947,05 m²**; Área Verde 02 com **13.880,17 m²**; Área Verde 03 com **7.825,92 m²** e Área de Preservação Permanente – APP com **28.705,77 m²**, as quais são integrantes da área comum de divisão proporcional do condomínio, e se encontram devidamente descritas na aludida averbação; **c)** Conforme averbação de nº. 05 da matrícula nº. 112.589 de 25/09/2015, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; e **d)** Conforme registro de nº. 920 da matrícula nº. **112.589**, a fração ideal vinculada a unidade autônoma, 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, em garantia ao pagamento da dívida no valor de **R$ 12.023.403,78**. A presente hipoteca envolve as frações ideais correspondentes a **128** unidades habitacionais situadas nos Blocos 55 ao 62 do empreendimento. Piracicaba/SP, 18 de outubro de 2018. A escrevente autorizada responsável: _____ (Lilian

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/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

CNM: 112516.2.0123680-17

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.680	DATA: 18/10/2018	Ficha: 02F

Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).
Selo digital.1125163E102712128FN1QV18X.

AV-2/123680:- Protocolo nº. 286.870 de 07/11/2019.
ALTERAÇÃO DE CADASTRO
TÍTULO: Instrumento particular adiante mencionado e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.
CADASTRO ATUAL: Setor 17, quadra 0565, lote 1244, sub-lote 0933 e no CPD nº. 1609988.
Piracicaba/SP, 14 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável: _____ (Henriqueta Vechine).
Selo digital.1125163310286870702 8ST190.

AV-3/123680:- Protocolo nº 286.870 de 07/11/2019.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 920 NA MATRÍCULA Nº 112.589 E TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº 01, LETRA D)
TÍTULO: Instrumento particular adiante mencionado.
NATUREZA DO ATO: CANCELAMENTO.
CAUSA (RAZÃO DO CANCELAMENTO): Autorização do(a) credor(a) constante no instrumento mencionado no registro seguinte.
OBJETO DO CANCELAMENTO: A **hipoteca**, registrada sob **nº 920, na matrícula de nº 112.589 (transportada pela averbação de nº 01, letra "d")**.
Piracicaba/SP, 14 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável: _____ (Henriqueta Vechine).
Selo digital.1125163310286870QKIUIK19F.

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.680	DATA: 14/11/2019	Ficha: 02V (verso)

R-4/123680:- Protocolo nº. 286.870 de 07/11/2019.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 16/10/2019, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE(S) VENDEDOR/A(ES): PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): GABRIELA RODRIGUES ADÃO, brasileira, divorciada, agente administrativo, RG nº. 46.223.316-9-SSP/SP, CPF nº. 365.128.738-66, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Travessa Avelina Ferreira da Cunh, nº. 69, Casa 2, Do Enxofre.
OBJETO DO NEGÓCIO: o **IMÓVEL MATRICULADO.**
PREÇO: R$ 175.250,00.
FORMA DE PAGAMENTO: R$ 28.465,10 pagos com recursos próprios, R$ 13.517,74 com recursos da conta vinculada do FGTS, R$ 1.267,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS, e R$ 132.000,16 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
Piracicaba/SP, 14 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável: HVechine (Henriqueta Vechine).
Selo digital.1125163210286870J8IW0719I.

R-5/123680:- Protocolo nº. 286.870 de 07/11/2019.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular de que trata o registro anterior.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DO(A) CREDOR(A).
TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): GABRIELA RODRIGUES ADÃO, retro

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S
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/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

qualificada.
ADQUIRENTE - CREDOR(A)-FIDUCIÁRIO(A): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, C.N.P.J. nº. 00.360.305/0001-04.
OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: o **IMÓVEL MATRICULADO.**
VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA: R$ 132.000,16. **NÚMERO DE PRESTAÇÕES:** 360 prestações mensais e sucessivas. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP - Tabela Price. **TAXA DE JUROS:** Taxa anual de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6973%. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida. **PRAZO DE CARÊNCIA:** 30 dias.
VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 860,66 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 16/11/2019.
VALOR INDICADO PARA O IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R$ 180.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato.
As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.
Contrato firmado no âmbito do SFH.
Piracicaba/SP, 14 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável: Vechine (Henriqueta Vechine).
Selo digital.1125163210286870OH1N0819G.

AV-6/123680:- Protocolo nº 286.870 de 07/11/2019.
CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO
TÍTULO: Instrumento particular de que trata o registro de nº. 04.
NATUREZA DO ATO: **CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO.**
OBJETO DO CANCELAMENTO: REGIME DE AFETAÇÃO averbado sob nº 05 na matrícula de nº 112.589 (Av-01, letra "c"), 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, 14 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável:

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

Vechine (Henriqueta Vechine).
Selo digital.1125163E102868708DGDLV192.

AV-7/123680: - Protocolo nº. 371.102 de 20/05/2025.
PENHORA (DIREITOS E OBRIGAÇÕES - DEVEDORA-FIDUCIANTE - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº. 05 RETRO)
TÍTULO (CERTIDÃO): Certidão datada de 20/05/2025, expedida através do procedimento "Penhora *Online*", extraída do processo nº. 1024021-28.2023.8.26.0451 do 4º Ofício Cível de Piracicaba/SP, e auto de penhora datado de 08/04/2025.
PROTOCOLO SAEC/ONR: PH000569139.
EXEQUENTE(S): CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE PIAZZA BELLINI, CNPJ nº. 30.446.221/0001-59.
EXECUTADO(S): GABRIELA RODRIGUES ADÃO, CPF nº. 365.128.738-66.
NATUREZA DO ATO: PENHORA.
OBJETO DA CONSTRIÇÃO: OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES (POSIÇÃO CONTRATUAL) DECORRENTES DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº 05 RETRO.
VALOR DA AÇÃO: R$ 3.045,45.
DEPOSITÁRIO(A): GABRIELA RODRIGUES ADÃO.
Pagamento das custas e emolumentos efetuado em 28/05/2025.
Piracicaba/SP, 30 de maio de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Fabiana Maria Sferra.
Escrevente impressor: (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310371102VVHRLG25V.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

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/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

AV-8/123680: - Protocolo nº. 381.810 de 22/12/2025.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP - O CEP do imóvel matriculado é o seguinte: **13.425-380**. Piracicaba/SP, 08 de outubro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.11251633103818100LUGRU26I.

AV-9/123680:- Protocolo nº. 381.810 de 22/12/2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 08/06/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01510375C), 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 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)

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

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 n°. 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 n°. 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$ 259.188,38.
Piracicaba/SP, 08 de outubro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310381810L99FSF26R.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0123680-17

Nº do pedido: 633.563. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES
ERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 123680, 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, 08 de outubro de 2026. (12:31) O(a) escrevente autorizado(a) .

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VMQR-F7VKK-Q5S96-9UP5S

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