



Valide aqui
este documento

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



1125163C30385961PYH9T3262

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

CNM: 112516.2.0134874-94

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

134.874

DATA:

23/08/2022

Ficha: **01F**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº. 11, localizado no 1º PAVIMENTO OU TÉRREO, do BLOCO 29, da TORRE 10, 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	56,5970 m²
1.1.	Área privativa coberta	44,4370 m²
1.2.	Área privativa descoberta	12,1600 m²
2.	Área de uso comum total	48,9147 m²
2.1.	Área comum de divisão não proporcional	9,9000 m²
2.2.	Área comum de divisão proporcional	39,0147 m²
3.	Área real total	105,5117 m²
4.	Fração ideal	0,001670
5.	Vaga de garagem: Com direito ao uso de 01 vaga descoberta, considerada como área comum de divisão não proporcional.	Vaga nº. 119

PROPRIETÁRIA: SPL ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Campinas/SP, no(a) Avenida Doutor José Bonifácio 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).

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>

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: 112516.2.0134874-94

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.874	DATA: 23/08/2022	Ficha: 01V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

Selo digital.11251631103266242ST8ER224

AV-1/134874: - 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 § 4º 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.1125163310326624PIC9Z4222.

AV-2/134874: - Protocolo nº. 326.624 de 09/08/2022.
TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO) - 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 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.112516331032662493RCR622W.

AV-3/134874: - Protocolo nº. 334.114 de 02/02/2023.
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. 162 na matrícula de nº. 133.755, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>

CNM: 112516.2.0134874-94			
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.874	DATA: 17/02/2023	Ficha: 02F
objeto desta matrícula, 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, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.991.352,00. <u>A presente hipoteca, envolve 198 frações ideais que corresponderão às futuras unidades autônomas do empreendimento.</u> Piracicaba/SP, 17 de fevereiro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira. Escrevente impressor: <u>[Assinatura]</u> (Ari Faralhe Junior). Selo digital.112516331033411471VTBL23T.			
AV-4/134874: - Protocolo nº. 339.670 de 21/06/2023. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - O Código Nacional desta Matrícula (CNM), é o seguinte: 112516.2.0134874-94. Piracicaba/SP, 03 de julho de 2023. Escrevente impressor: <u>[Assinatura]</u> (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163310339670PPMMJ2233.			
AV-5/134874: - Protocolo nº. 339.670 de 21/06/2023. REMISSÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme averbação nº. 383 da matrícula nº. 133.755, foi cancelada a HIPOTECA, relativa à fração ideal da futura unidade autônoma, objeto desta matrícula. Piracicaba/SP, 03 de julho de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Vitor Roberto da Silva. Escrevente impressor: <u>[Assinatura]</u> (Ari Faralhe Junior). Selo digital.112516331033967098V97D23Q.			
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: 112516.2.0134874-94

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 134.874

DATA: 03/07/2023

Ficha: 02V
(verso)

R-6/134874: - Protocolo nº. 339.670 de 21/06/2023.

COMPRA E VENDA

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 15/06/2023, 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.

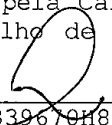
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): ANA PAULA BERALDO, brasileira, solteira, professora de ensino de primeiro e segundo grau, CNH nº. 06706509227, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 385.627.178-35, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Rua Jose Tavares, nº. 1.171, Vila Nossa Senhora Aparecida.

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

PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R\$ 14.195,00.

DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R\$ 208.000,00, sendo R\$ 32.018,42 pagos com recursos próprios, R\$ 1.600,00 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\$ 163.381,58 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.

Piracicaba/SP, 03 de julho de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Vitor Roberto da Silva.

Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).

Selo digital.1125163210339670H8FRRW23C.

R-7/134874: - Protocolo nº. 339.670 de 21/06/2023.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular de que trata o registro anterior.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>



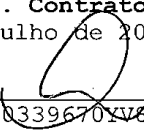
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 112516.2.0134874-94

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

 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.874	DATA: 03/07/2023	Ficha: 03F
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): <u>CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.</u> TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES) - FIDUCIANTE(S): ANA PAULA BERALDO, retro qualificada. CREDORA-FIDUCIÁRIA: <u>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</u>, 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: <u>VALOR DA DÍVIDA: R\$ 163.381,58. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R\$ 1.141,04 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 20/07/2023. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 30 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.</u> VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 208.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato. <u>Contrato firmado no âmbito do SFH.</u> Piracicaba/SP, 03 de julho de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Vitor Roberto da Silva. Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163210339670XV6NBU23J.			
<u>AV-8/134874:- Protocolo nº 376.471 de 05/09/2025.</u> <u>CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO</u> - Conforme averbação de nº 619, e registro de nº 620, na matrícula de nº 133.755, foi <u>construído e instituído o condomínio edilício "Residencial Jardins das Alamedas". A Convenção Condominial</u> 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 Continua no verso.			



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>

CNM: 112516.2.0134874-94

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.874	DATA: 09/10/2025	Ficha: 03V (verso)
responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto. Escrevente impressor: <u>4</u> (Marcela Roberta Feitor Gonçalves). Selo digital.11251633103784716V68UX25A.			
R-9/134874: - 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) ANA PAULA BERALDO, brasileira, solteira, professora de ensino de primeiro e segundo grau, CNH nº. 06706509227, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 385.627.178-35, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Rua Jose Tavares, nº. 1.171, Vila Nossa Senhora Aparecida, pelo valor de R\$ 208.000,00, 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: <u>4</u> (Marcela Roberta Feitor Gonçalves). Selo digital.112516321037647141YBSG256.			
AV-10/134874: - Protocolo nº. 385.961 de 24/03/2026. ALTERAÇÃO DE CADASTRO E INCLUSÃO CÓDIGO DE ENDERECEAMENTO POSTAL - CEP TÍTULO: Pelo título adiante mencionado, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município. CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.23.0093.0137.0449 e I.C. Reduzido: 16287259,			

Continua na ficha 04

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/2HJS4-655NB-U9UT9-QLERQ>

CNM: 112516.2.0134874-94

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 134.874	DATA: 26/08/2026	Ficha: 04F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

e CEP: 13.426-558.
Piracicaba/SP, 26 de agosto de 2026. Substituta responsável pela qualificação:
Lilian Michelle Ré Gerevini.
O substituto do oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).
Selo digital.1125163310385961CZ940K26L.

AV-11/134874:- Protocolo nº. 385.961 de 24/03/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 06/07/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01565320C), 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. 07 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

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: 112516.2.0134874-94

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 134.874

DATA: 26/08/2026

Ficha: 04V
(verso)

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 ITBI: R\$ 233.541,92.

Piracicaba/SP, 26 de agosto de 2026. Substituta responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.

O substituto do oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.112516331038596180T4T426W

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0134874-94

Nº do pedido: 629.442. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 134874, 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, 26 de agosto de 2026. (14:53) O(a) escrevente autorizado(a).

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar