



Valide aqui
este documento

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



1125163C30381826BK5QNO26K

**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

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

CNM: 112516.2.0141631-96

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 07/07/2023	Ficha: 01F
------------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº. 105, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, localizada no PAVIMENTO TERREO, do CONJUNTO AA, do "CONDOMÍNIO VIDA NOVA PIRACICABA VIII", situado na Rua Principal 01, nº. 1.103, do loteamento "Aquarius", no Bairro São Jorge, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1.	Área privativa total	63,8700 m²
1.1.	Área Privativa Coberta	45,3700 m²
1.2.	Área Privativa Descoberta	18,5000 m²
2.	Área de uso comum total	82,4460 m²
2.1.	Área de uso comum coberta	3,0188 m²
2.2.	Área de uso comum descoberta	79,4272 m²
3.	Área total	146,3160 m²
4.	Fração ideal	0,006367
5.	Vaga de garagem: Com direito ao uso de 01 vaga descoberta, considerada como área comum.	Número da vaga: V.105

PROPRIETÁRIA: PACAEMBU PIRACICABA INCORPORADORA LTDA, com sede em Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, sala 13, Centro, CNPJ nº. 31.627.793/0001-05, NIRE nº. 35235358206.

CONTRIBUINTE: Inscrição cadastral: 01.27.0570.0098.0000 e I.C. Reduzido: 1613099 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-3/124.475 de 13/01/2023 e R-4/124.475 de 07/07/2023 - Registro da Incorporação.

PROTOCOLO Nº. 338.304 DE 18/05/2023.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4U9BA-YJXAD-YYH82-4T3TF>

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: 112516.2.0141631-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 07/07/2023	Ficha: 01V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.11251631103383047082HV238.

AV-1/141631: - Protocolo nº. 338.304 de 18/05/2023.

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 à futura unidade, acima discriminada**. Piracicaba/SP, 07 de julho de 2023. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163310338304F125MU23R.

AV-2/141631: - Protocolo nº. 338.304 de 18/05/2023.

TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO, TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE E ENQUADRAMENTO PMCMV) - 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 averbação de nº. 05 na matrícula de nº. 124.475, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; **b)** Conforme averbação de nº. 06 na matrícula de nº. 124.475, foi firmado entre a incorporadora Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº. 0000034274/2020, processo nº. 000002100997/2019, datado de 26/06/2020, tendo por objeto a área de 0,232879 ha, correspondente a 11,720000% da área total da propriedade, localizada na área comum do condomínio (Jardim 01, Jardim 02, Jardim 03, Jardim 04, Jardim 05, Jardim 06, Jardim 07, Jardim 08 e Guarita e ADM); e **c)** DO

Continua na ficha 02

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/4U9BA-YJXAD-YYH82-4T3TF>

CNM: 112516.2.0141631-96

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 07/07/2023	Ficha: 02F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: Em atenção ao que dispõe o artigo 42, § 2º, da Lei Federal nº. 11.977/2009, foram apresentadas declarações subscritas pela incorporadora e pela Caixa Econômica Federal, por meio de seus representantes legais, no sentido de que a totalidade do empreendimento se enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida. Piracicaba/SP, 07 de julho de 2023. O escrevente autorizado responsável: Leandro Longato Neto.
Selo digital.1125163310338304MKJ4IB239.

AV-3/141631: - Protocolo nº. 348.088 de 22/12/2023.
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. 08 na matrícula de nº. 124.475, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, objeto desta matrícula, foi **HIPOTECADA** em favor 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, NIRE nº. 53500000381, para garantia da dívida no valor de **R\$ 24.117.785,99**. A presente hipoteca, envolve 156 frações ideais que corresponderão às futuras unidades habitacionais do empreendimento. Piracicaba/SP, 16 de janeiro de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.
Escrevente impressor: Ari Faralhe Junior.
Selo digital.1125163310348088FS8AIN24W.

AV-4/141631: - Protocolo nº. 353.258 de 29/04/2024.
REMISSÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme averbação nº. 21 da matrícula nº. 124.475, foi cancelada a **HIPOTECA**, relativa à fração ideal da futura unidade

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/4U9BA-YJXAD-YYH82-4T3TF>

CNM: 112516.2.0141631-96

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 10/05/2024	Ficha: 02V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

autônoma, objeto desta matrícula.
Piracicaba/SP, 10 de maio de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.
Escrevente impressor: JZal (Jéssica Zanella Coral).
Selo digital.1125163310350258V8PAM824X.

R-5/141631: - Protocolo nº. 353.258 de 29/04/2024.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 28/03/2024, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE VENDEDORA: PACAEMBU PIRACICABA INCORPORADORA LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): MARCOS FELIPE FERREIRA, brasileiro, solteiro, abastecedor de produção, CNH nº 07822015928, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 436.199.658-03, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Reynaldo Orlandin, nº. 123, Pq R. S. Antonio.
OBJETO DO NEGÓCIO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R\$ 32.146,76.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R\$ 196.600,00, sendo R\$ 29.944,53 pagos com recursos próprios, R\$ 32.297,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 134.358,47 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 10 de maio de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.
Escrevente impressor: JZal (Jéssica Zanella Coral).
Selo digital.1125163210350258I3824Y24K.

Continua na ficha 03



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/4U9BA-YJXAD-YYH82-4T3TF>

CNM: 112516.2.0141631-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 10/05/2024	Ficha: 03F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

R-6/141631: - Protocolo nº. 353.258 de 29/04/2024.

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): **MARCOS FELIPE FERREIRA**, 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\$ 134.358,47. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 420 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R\$ 661,23 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 10/04/2024. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 15 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 196.600,00, atualizado na forma mencionada no contrato. **Contrato firmado no âmbito do SFH.**

Piracicaba/SP, 10 de maio de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.

Escrevente impressor: Jessica Zanella Coral (Jéssica Zanella Coral).

Selo digital.1125163210353258G4SNLX24E.

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: 112516.2.0141631-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 19/09/2025	Ficha: 03V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

AV-7/141631:- Protocolo nº 374.982 de 07/08/2025.
CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Conforme averbação de nº 165, e registro de nº 166, na matrícula de nº 124.475, foi construído e instituído o "Condomínio Vida Nova Piracicaba VIII", que recebeu o nº. 1103 da **Rua Principal 01**. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. 12.263, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis.
Piracicaba/SP, 19 de setembro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.
Escrevente impressor: A (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310374982X0E1LW25G.

R-8/141631: - Protocolo nº. 374.982 de 07/08/2025.
ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 04/09/2025, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 166 na matrícula nº. 124.475, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) **MARCOS FELIPE FERREIRA**, brasileiro, solteiro, abastecedor de produção, CNH nº 07822015928, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 436.199.658-03, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Reynaldo Orlandin, nº. 123, Pq R. S. Antonio, 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. Valor atribuído conforme Quadro IV-A da NBR-12.721/2006: R\$ 273.030,82.
Piracicaba/SP, 19 de setembro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.
Escrevente impressor: A (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163210374982360VYV25E.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4U9BA-YJXAD-YYH82-4T3TF>

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/4U9BA-YJXAD-YYH82-4T3TF>

CNM: 112516.2.0141631-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 12/08/2026	Ficha: 04F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

AV-9/141631: - Protocolo nº. 381.826 de 22/12/2025.
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: 01.27.0570.0098.0105 e I.C. Reduzido: 16286010, e CEP: 13.402-770.
Piracicaba/SP, 12 de agosto de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Anny Beatriz Gomes Mazzini.
Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310381826J2QWEX26R.

AV-10/141631: - Protocolo nº. 381.826 de 22/12/2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 10/07/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01510548C), 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

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: 112516.2.0141631-96

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.631	DATA: 12/08/2026	Ficha: 04V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

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 §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\$ 216.772,67.**
Piracicaba/SP, 12 de agosto de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Anny Beatriz Gomes Mazzini.
Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.112516331038182621U9GI269.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0141631-96

Nº do pedido: 627.879. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 141631, 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 015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
Piracicaba/SP, 12 de agosto de 2026. (14:51) O(a) escrevente autorizado(a) .