Valide aqui
este documento

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

1125163C30387096T84J7326W

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: 112516.2.0141550-48

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.550	DATA: 07/07/2023	Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº. 24, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, localizada no **PAVIMENTO SUPERIOR,** do **CONJUNTO F,** 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**	**45,3700 m²**
2.	**Área de uso comum total**	**79,2162 m²**
2.1.	Área de uso comum coberta	2,9008 m²
2.2.	Área de uso comum descoberta	76,3154 m²
3.	**Área total**	**124,5862 m²**
4.	**Fração ideal**	**0,006118**
5.	**Vaga de garagem:** Com direito ao uso de **01** vaga descoberta, considerada como área comum.	**Número da vaga: V.24**

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.

O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).

Selo digital.11251631103383047AUUCC23P.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

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

AV-1/141550: - 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 § 4° 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.1125163310338304RZ9RL123Q.

AV-2/141550: - 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 ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:** Em atenção ao que dispõe o artigo 42, § 2°, da Lei Federal nº. 11.977/2009, foram apresentadas declarações subscritas pela incorporadora e pela Caixa Econômica Federal, por meio de seus representantes legais,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

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/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

CNM: 112516.2.0141550-48

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 141.550	DATA: 07/07/2023	Ficha: 02F

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.1125163310338304YXR2AZ23Y.

AV-3/141550: - 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.1125163310348088PHNM8C242.

AV-4/141550: - Protocolo nº. 355.941 de 24/06/2024.
REMISSÃO - CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Conforme averbação nº. 87 da matrícula nº. 124.475, foi cancelada a **HIPOTECA**, relativa à fração ideal da futura unidade autônoma, objeto desta matrícula.
Piracicaba/SP, 18 de julho de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula

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

da Silva Evangelista.
Escrevente impressor: _____ (Jéssica Zanella Coral).
Selo digital.1125163310[illegible]5941UKA58024R.

R-5/141550: - Protocolo nº. 355.941 de 24/06/2024.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 23/05/2024, 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): ELINAURA SALES DE SOUZA, brasileira, solteira, administradora, RG nº. 8386895/SSP-GO, CPF nº. 023.484.165-65, residente e domiciliado(a) em Piracicaba/SP, na Rua São Francisco de Salles nº. 220, Vila Fatima.
OBJETO DO NEGÓCIO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R$ 30.889,57.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R$ 187.400,00, sendo R$ 21.196,86 pagos com recursos próprios, R$ 48.650,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R$ 13.000,00 com recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e R$ 104.553,14 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 18 de julho de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.
Escrevente impressor: _____ (Jéssica Zanella Coral).
Selo digital.1125163210[illegible]5941XZ03P424L.

R-6/141550: - Protocolo nº. 355.941 de 24/06/2024.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

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/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

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): ELINAURA SALES DE SOUZA, retro qualificada.

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$ 104.553,14. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 420 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 539,99 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 24/06/2024. 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$ 194.800,00, atualizado na forma mencionada no contrato. **Contrato firmado no âmbito do SFH.**

Piracicaba/SP, 18 de julho de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Paula da Silva Evangelista.

Escrevente impressor: _____ (Jéssica Zanella Coral).

Selo digital.1125163210355941 2TM3HB240.

AV-7/141550:- 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

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

"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: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310374982L4I42A252.

R-8/141550: - **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) **ELINAURA SALES DE SOUZA**, brasileira, solteira, administradora, RG nº. 8386895/SSP-GO, CPF nº. 023.484.165-65, residente e domiciliado(a) em Piracicaba/SP, na Rua São Francisco de Salles nº. 220, Vila Fatima, 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$ 262.333,87.
Piracicaba/SP, 19 de setembro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163210374982LI217N251.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

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/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

AV-9/141550: - **Protocolo nº. 387.096 de 16/04/2026.**
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: 01.27.0570.0098.0024 e **I.C. Reduzido: 16285929**, e **CEP: 13.402-770.**
Piracicaba/SP, 05 de outubro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310387O963DZNGZ26R.

AV-10/141550:- Protocolo nº. 387.096 de 16/04/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 31/08/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01578730C), 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 o valor, data, local da arrematação, dados do leiloeiro oficial e que a arrematação

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

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 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$ 212.655,11.

Piracicaba/SP, 05 de outubro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.

Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).

Selo digital.1125163310387096TI1L5H264.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0141550-48

Nº do pedido: 633.164. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 141550, 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 6.015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Piracicaba/SP, 05 de outubro de 2026. (13:05) O(a) escrevente autorizado(a) .

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5L8RR-P646M-RC54T-5KF2H

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