Valide aqui
este documento

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

1125163C3038336329NCCG26T

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: **112516.2.0147351-08**

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: **147.351**	DATA: **08/07/2021**	Ficha: **01F**

126.041 TR08-AP310

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: (EM CONSTRUÇÃO) APARTAMENTO DE Nº. 310, localizado no **3º PAVIMENTO,** da **TORRE 08,** do Condomínio **"VITTA HIBISCOS",** situado na Rua Francisco Antonio da Rocha nº. 185, no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1. Área real privativa	**45,990 m²**
2. Área comum total	**45,282 m²**
2.1. Área comum de divisão não proporcional	18,740 m²
2.2. Área comum de divisão proporcional	26,542 m²
3. Área total	**91,272 m²**
4. Fração ideal	**0,00113636**
5. Vaga de garagem: uma vaga de garagem indeterminada, a qual se encontra inserida na área comum de divisão não proporcional do condomínio, cujo direito ao uso será determinado por sorteio.	

PROPRIETÁRIA: VITTA ÁGUA BRANCA 2 PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Rua Francisco Antônio da Rocha s/nº., Chácaras Água Branca, CNPJ nº. 26.201.317/0001-80, NIRE nº. 35230062449.

CONTRIBUINTE: Setor 23, quadra 0089, lote 0358, sub-lote 0000 e CPD nº. 1614347 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-02/126.041 de 13/11/2020 e R-03/126.041 de 03/12/2020 - Registro de Incorporação.

A substituta do Oficial: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).

Selo digital.1125163110307628JLFCC521K.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

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/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

CNM: 112516.2.0147351-08

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 147.351	DATA: 08/07/2021	Ficha: 01V (verso)

AV-1: - Protocolo nº. 307.628 de 14/06/2021.
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 ficar constando que conforme averbação de nº. **04** da matrícula nº. **126.041**, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO.** Piracicaba/SP, 08 de julho de 2021. A substituta do Oficial: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini). Selo digital.1125163310307628 1ZC19A21J.

AV-2: - Protocolo nº. 314.742 de 29/10/2021.
TRANSPORTE (HIPOTECA) - 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 ficar constando que, conforme registro de nº. **06**, na matrícula de nº. **126.041**, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, 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, em garantia ao pagamento da dívida no valor de **R$ 14.785.167,57.** A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às futuras **160** unidades habitacionais situadas nas Torres 08 e 09 do empreendimento.
Piracicaba/SP, 22 de novembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310314742JPHBRJ214.

AV-3: - Protocolo nº. 316.369 de 03/12/2021.

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/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

126.041 TR08-AP310

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 147.351	DATA: 14/12/2021	Ficha: 02F

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 06 NA MATRÍCULA Nº. 126.041 E TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 02)
TÍTULO: Instrumento particular adiante mencionado.
NATUREZA DO ATO: CANCELAMENTO.
CAUSA (RAZÃO DO CANCELAMENTO): Autorização da credora constante no instrumento mencionado no registro seguinte.
OBJETO DO CANCELAMENTO: A **HIPOTECA**, registrada sob **nº. 06, na matrícula de nº. 126.041 (transportada pela averbação de nº. 02)**, apenas no que se refere à unidade objeto desta ficha complementar.
Piracicaba/SP, 14 de dezembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310316369E3AEKB21X.

R-4: - Protocolo nº. 316.369 de 03/12/2021.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 27/10/2021, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE VENDEDORA: VITTA ÁGUA BRANCA 2 PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): PAULO SERGIO CALDEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, RG nº. 56.367.411-8-SSP/SP, CPF nº. 490.608.048-05, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Demetrio Issa, nº. 177, Pompéia.
OBJETO DA TRANSMISSÃO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro

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

descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R$ 9.647,62.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES UTILIZADOS NA AQUISIÇÃO DO TERRENO E CONSTRUÇÃO: Valor total do instrumento de R$ 154.000,00, sendo R$ 41.392,63 pagos com recursos próprio, R$ 12.090,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R$ 100.517,37 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 14 de dezembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210316369BPYG51210.

R-5: - Protocolo nº. 316.369 de 03/12/2021.
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): PAULO SERGIO CALDEIRA FILHO, 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$ 100.517,37. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 590,23 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 22/11/2021. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 30

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

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/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

126.041 TR08-AP310

dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO:** R$ 154.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato. **Contrato firmado no âmbito do SFH.** Piracicaba/SP, 14 de dezembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira. Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163210316369HPAIHR21K.

AV-6/147351:- Protocolo nº 360.129 de 16/09/2024.
TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Pelo requerimento adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que em virtude da construção parcial do empreendimento denominado **"Vitta Hibiscos"**, que recebeu o número **185 da Rua Francisco Antonio da Rocha** (Av-09/126.041), bem como, do registro parcial de instituição e especificação de condomínio (R-10/126.041), esta ficha complementar foi transformada na matrícula de nº. **147.351**, relativa ao **Apartamento nº. 310**, localizado no **3º. Pavimento** da **Torre 08**, do citado empreendimento, já concluído. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **10.712**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 24 de outubro de 2024. O escrevente autorizado responsável: _____ (Leandro Longato Neto). Selo digital.1125163310360129PB4S4V24S.

R-7/147351: - Protocolo nº. 360.129 de 16/09/2024.
ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 17/09/2024, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

especificação do condomínio registrada sob nº. 10 na matrícula nº. 126.041, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) **PAULO SERGIO CALDEIRA FILHO**, brasileiro, solteiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, RG nº. 56.367.411-8-SSP/SP, CPF nº. 490.608.048-05, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Demetrio Issa, nº. 177, Pompéia, pelo valor de R$ 154.000,00, 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, 24 de outubro de 2024. O escrevente autorizado responsável: _____ (Leandro Longato Neto).
Selo digital.1125163210360129OKXUSY24L.

AV-8/147351: - Protocolo nº. 383.363 de 28/01/2026.
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: 01.23.0089.0358.0050 e **I.C. Reduzido: 16283250**, e **CEP: 13.426-600.**
Piracicaba/SP, 05 de outubro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310383363PC0NBB26V.

AV-9/147351:- Protocolo nº. 383.363 de 28/01/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Continua na ficha 04

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/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 31/08/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01531072C), 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) 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$ 195.080,18.**
Piracicaba/SP, 05 de outubro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian

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

CNM: 112516.2.0147351-08

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 147.351	DATA: 05/10/2026	Ficha: 04V (verso)

Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.11251633103833638MUFQI26K.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0147351-08

Nº do pedido: 633.160. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES
ERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 147351, 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, 05 de outubro de 2026. (13:04) O(a) escrevente autorizado(a) .

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D62KS-MZHEL-QJGX7-9KA23

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