Valide aqui
este documento

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

1125163C303851857VILP5266

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: 112516.2.0109095-25

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 109.095	DATA: 19/12/2014	Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua 16, compreendendo o lote **09**, da quadra **18**, do loteamento denominado **"Jardim Piazza Itália"**, situado no Bairro Novo Horizonte, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.
TERRENO com frente para a Rua 16, que assim se descreve: inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua 16, confrontando com o lote 10, distante **80,17 metros** do ponto de intersecção PI da esquina mais próxima formada pela Rua 16 e Rua 08, deste ponto segue em reta com azimute de 146°53'34" numa extensão de vinte e cinco metros **(25,00 m)**, confrontando com o lote 10, daí deflete à direita e segue em reta com azimute de 237°59'22" numa extensão de oito metros e noventa e seis centímetros **(8,96 m)**, confrontando com o lote 30, daí deflete à direita e segue em reta com azimute de 329°05'10" numa extensão de vinte e cinco metros **(25,00 m)**, confrontando com o lote 08, daí deflete à direita e segue em curva à esquerda com raio de 209,00 metros numa extensão de oito metros **(8,00 m)** até encontrar o ponto inicial, confrontando com o alinhamento da Rua 16, perfazendo uma área superficial de **211,72 metros quadrados**, localizado na quadra formada pelas Ruas 08, 16, 06 e 15.
PROPRIETÁRIA: ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Americana/SP, na Rua 30 de Julho nº. 656, Centro, C.N.P.J. nº. 18.346.991/0001-24.
CONTRIBUINTE: Setor 27, quadra 0207, lote 3146, sub-lotes 0001/0002 e inscrições nºs. 1572365 e 1580259 (em maior área).
REGISTRO ANTERIOR: R-2/100.753 de 02/10/2013.
PROTOCOLO Nº. 216.097 DE 22/10/2014.
A substituta do oficial (Angela Maria Torrezan) e o substituto do oficial: (Lucas Daniel Denardi).

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

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: 109.095	DATA: 19/12/2014	Ficha: 01V (verso)

AV-1/109095:- Protocolo nº 216.097 de 22/10/2014.
RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS - Conforme a cláusula **"IX"** do contrato-padrão encartado no processo do registro do loteamento **"Jardim Piazza Itália"**, há restrições impostas pela loteadora as quais deverão ser observadas; Restrições estas que se encontram elencadas no registro do loteamento (R-8/100753 de 19/12/2014). Piracicaba/SP, 19 de dezembro de 2014. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).

R-2/109095:- Protocolo nº 216.097, em 22/10/2014.
HIPOTECA (PARA GARANTIA DAS OBRAS INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO) - Pela escritura pública datada de 04/04/2014, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Cidade, no livro 1.539, nas páginas 001/084, rerratificada em 03/09/2014 e 16/10/2014, nos livros 1.561 e 1.563, nas páginas 001/072 e 362/364, das mesmas Notas, a proprietária **ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, retro qualificada, **DEU EM HIPOTECA** ao **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com paço à Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, o **IMÓVEL MATRICULADO**, para garantia da execução das seguintes obras de infra-estrutura do loteamento **"Jardim Piazza Itália"**: 1) abertura do sistema de circulação, terraplenagem e locação das quadras, lotes e áreas públicas; 2) sistema de drenagem de águas pluviais; 3) sistema de coleta de esgoto; 4) sistema de abastecimento de água, inclusive para hidrantes de coluna, com raio de ação de no máximo 300,00 metros; 5) guias, sarjetas, com rebaixamento de guias; 6) pavimentação e sinalização das vias de circulação; 7) rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, com a colocação das respectivas luminárias; 8) paisagismo do sistema de lazer e das calçadas; 9) pavimentação dos passeios públicos das áreas dos sistemas de lazer e das áreas institucionais; e 10) cercamento da área institucional com alambrados de altura mínima de 2,50 metros e portões de 1,00 metro e 4,00 metros de abertura, com piso armado no acesso de veículo. O prazo para

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G
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/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

execução das obras é de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando-se após o registro do loteamento, conforme cronograma de obras aprovado pela municipalidade; avaliadas em R$ 10.486.189,22, nas condições e modos constantes da escritura supra-referida e do cronograma de obras encartado no processo respectivo. Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil brasileiro, foi atribuído aos lotes o valor de R$ 10.486.189,22. Para garantia da execução das obras foram hipotecados os seguintes imóveis (dentre eles o imóvel objeto da presente matrícula): **108.819 a 108.869** (lotes 01 ao 51 da quadra 3); **108.904 a 108.908** (lotes 01 ao 05 da quadra 6); **109.066 a 109.086** (lotes 01 ao 21 da quadra 17); **109.087 a 109.123** (lotes 01 ao 37 da quadra 18); **109.124 a 109.160** (lotes 01 ao 37 da quadra 19); **109.161 a 109.183** (lotes 01 ao 23 da quadra 20); **109.184 a 109.203** (lotes 01 ao 20 da quadra 21); **109.204 a 109.242** (lotes 01 ao 39 da quadra 22); **109.243 a 109.281** (lotes 01 ao 39 da quadra 23); **109.282 a 109.308** (lotes 01 ao 27 da quadra 24); **109.311 a 109.337** (lotes 03 ao 29 da quadra 25); **109.374 a 109.405** (lotes 01 ao 32 da quadra 29) e **109.406 a 109.438** (lotes 01 ao 33 da quadra 31). Consta da escritura a apresentação, em nome da devedora, da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº. 079692014-88888991, emitida em 18/03/2014, válida até 14/09/2014, e da certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob nº. 8ED0.2977.7E2B.2587, emitida em 12/02/2014, válida até 11/08/2014. Piracicaba/SP, 19 de dezembro de 2014. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).

AV-3/109095: - Protocolo nº. 277.422 de 28/02/2019.
CANCELAMENTO (HIPOTECA - GARANTIA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO) - Pelo requerimento datado de 22/02/2019, firmado em Americana/SP e de

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

conformidade com o "Alvará de licença e descaucionamento", datado de 21/02/2019, ordem nº. 0007/2019, processo nº. 84397/2010, procedo o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. 02 retro, em decorrência da execução das obras de infraestrutura do loteamento, conforme termo de verificação apresentado. Piracicaba/SP, 12 de março de 2019. A escrevente autorizada responsável: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).
Selo digital.1125163E10277422LQXKPP19K.

AV-4/109095: - Protocolo nº. 343.861 de 26/09/2023.
ALTERAÇÃO DE CADASTRO
TÍTULO: Pelo título adiante mencionado e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.
CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.27.0489.0064.0000 e **I.C. Reduzido: 1587486.**
Piracicaba/SP, 09 de outubro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310343861VVRO5823D.

R-5/109095: - Protocolo nº. 343.861 de 26/09/2023.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 11/09/2023, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE(S) VENDEDOR/A(ES): ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, NIRE nº. 35227523007, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): LUAN HENRIQUE DE LIMA CRUZ, brasileiro, solteiro,

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

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/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

escultor, pintor, e assemelhados, CNH nº. 07030831290, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 457.622.158-22, residente e domiciliado em Rio das Pedras/SP, na Rua José Ventino Custódio, nº. 180, Conjunto Residencial Engenheiro Jose Car.
OBJETO DO NEGÓCIO: o **IMÓVEL MATRICULADO.**
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R$ 121.500,00.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES UTILIZADOS NA AQUISIÇÃO DO TERRENO E CONSTRUÇÃO: Valor total do instrumento de R$ 232.846,25, sendo R$ 45.957,25 pagos com recursos próprios, R$ 612,00 com desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R$ 186.277,00 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 09 de outubro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210343861J0I9BB239.

R-6/109095:- **Protocolo nº. 343.861 de 26/09/2023.**
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): LUAN HENRIQUE DE LIMA CRUZ, retro qualificado.
ADQUIRENTE - CREDOR(A)-FIDUCIÁRIO(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.
OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: o **IMÓVEL MATRICULADO.**
FINALIDADE DO FINANCIAMENTO: aquisição do terreno e construção
ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA: VALOR DA DÍVIDA: R$ 186.277,00. NÚMERO DE

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

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 109.095	DATA: 09/10/2023	Ficha: 03V (Verso)

PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 1.235,38 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 10/10/2023. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2° do artigo 26 da Lei 9.514/97): 30 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.
VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R$ 235.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato.
Contrato firmado no âmbito do SFH.
Piracicaba/SP, 09 de outubro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210343861CIKOR9237.

AV-7/109095: - Protocolo nº. 365.884 de 21/01/2025.
DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS
TÍTULO: Pelo título adiante mencionado.
LEI OU DECRETO: Leis Municipais nº.s 8.240 de 10/08/2015, 8.252 de 25/08/2015, 8.295 de 05/10/2015 e 8.311 de 27/10/2015.
DENOMINAÇÃO ANTERIOR: Ruas 06, 08, 15 e 16.
DENOMINAÇÃO ATUAL: Ruas Dr. Homero Anefalos, Nelson Bueno de Campos, Moacyr Matins - prolongamento e João Zílio.
Piracicaba/SP, 30 de janeiro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Maria Laura Sales Antonio.
Escrevente autorizado: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310365884STR5JP25F.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

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/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

AV-8/109095: - Protocolo nº. 365.884 de 21/01/2025.
CONSTRUÇÃO
REQUERIMENTO: Datado de 21/01/2025. **OBJETO DA AVERBAÇÃO: CONSTRUÇÃO. DOCUMENTO DO MUNICÍPIO:** "Visto de Conclusão" de nº 4.306. **NÚMERO E LOGRADOURO DO PRÉDIO: nº. 649 da Rua João Zílio. ÁREA CONSTRUÍDA: 51,15 m². DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial. **VALOR ATRIBUÍDO À CONSTRUÇÃO:** R$ 111.346,25. **VALOR SINDUSCON/SP:** R$ 70.457,59. **CND:** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição: 90.017.31119/61-001, datada de 20/01/2025.
Piracicaba/SP, 30 de janeiro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Maria Laura Sales Antonio.
Escrevente autorizado: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310365884SL86J125P.

AV-9/109095: - Protocolo nº. 385.185 de 09/03/2026.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP - O CEP do imóvel matriculado é o seguinte: **13.402-118.**
Piracicaba/SP, 12 de agosto de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Anny Beatriz Gomes Mazzini.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310385185OKFRQF261.

AV-10/109095:- Protocolo nº. 385.185 de 09/03/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 10/07/2026, firmado em Florianópolis/SC,

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

disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01553240C), 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 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$ 263.415,48.
Piracicaba/SP, 12 de agosto de 2026. Escrevente responsável pela qualificação: Anny Beatriz Gomes Mazzini.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).

Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

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/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

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

CNM: 112516.2.0109095-25

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 109.095	DATA: 12/08/2026	Ficha: 05F

Selo digital.1125163310385185DK1NWQ265.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0109095-25

Nº do pedido: 627.875. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 109095, 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 6015/73, 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. (14:53) O(a) escrevente autorizado(a) .

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTYUR-6TVUR-XCYPR-KAJ5G

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

Em Branco