



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katli Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

Livro Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0019244-28

Registro Geral

Matrícula Nº

19.244

= Ficha 01 =

IMÓVEL: LOTE 01 com área total de 9.739,66m², situado na RUA ORLANDO MAIA DA SILVA no Bairro Catiguá e Morro Vermelho, deste município e comarca de Piracaia-SP, com as seguintes medidas e confrontações: Parte da estaca nº 47 sobre a Rua Orlando Maia da Silva, desta estaca segue pela Rua Orlando Maia da Silva, no sentido cidade - bairro e na extensão de 12,00m até a estaca nº 48; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com Quinhão 03 da Gleba "D" num rumo SW e na extensão de 39,30m até a estaca nº 49; desta estaca deflete a esquerda e segue num rumo SE e na extensão de 17,30m até a estaca nº 49A; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com Lote 02 num rumo SW e na extensão de 120,75m até a estaca nº XVIIIA; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com o Quinhão "01" da Gleba "D" num rumo NW e na extensão de 75,68m até a estaca nº 0; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com Hermanno Maia da Silva por um córrego sentido jusante, na extensão de 16,00m até a estaca nº 01; desta deflete a direita e segue confrontando com Gleba "B", pelo mesmo córrego e sentido, na extensão de 48,00m até a estaca nº 2; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com a Gleba "A", pertencente a Maria Magdalena Maia Richter, num rumo NE e na extensão de 69,80m até a estaca nº 3; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com o Quinhão 03 da Gleba "D", num rumo SE e na extensão de 39,30m até a estaca nº 46; desta estaca deflete a esquerda e segue num rumo NE e na extensão de 41,77m até a estaca nº 47, onde teve início e finda, encerrando com área de 9.739,66m². Contribuinte nº 30.33.248.011.00.000. **SELO DIGITAL: 120832311000000001814819N**

PROPRIETÁRIA: HERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 06.308.103/0001-08 com sede na Avenida Doutor Cândido Rodrigues, nº 117, Centro, Piracaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.243 de novembro de 2019 e Av.02 de 29 de novembro de 2019, desta serventia.
O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.1/19.244 - Piracaia, 29 de novembro de 2019.

ABERTURA DE MATRÍCULA - Pelo Requerimento datado de 12 de novembro de 2019, da proprietária HERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, neste ato representada nos termos da cláusula 11ª da 2ª alteração contratual consolidada da sociedade, datada de 19/10/2012, registrada na JUCESP sob nº 55.048/13-4 em 01/02/2013, por seu sócio administrador, Henrique Germano Gil e Silva, RG nº 25.293.684-X/SSP/SP e CPF/ME nº 214.627.358-51, foi aberta a presente matrícula em virtude do **DESMEMBRAMENTO** do imóvel objeto da matrícula nº 19.243, conforme provam, Alvará de Licença para Desmembramento nº 9680 do Proc. nº 947/DPO/2019 de 31 de maio de 2019, datado de 30 de agosto de 2019, Certidão datada de 05 de setembro de 2019, planta e memorial descritivo, aprovados e expedidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia-SP e ART nº 28027230190665268. Protocolo nº 69.640 de 11/11/2019, Livro 1-D. **SELO DIGITAL: 120832311000000001814819N**
O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.2/19.244 - Piracaia, 31 de outubro de 2022.

= CONTINUA NO VERSO =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAJÁ - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracajá/SP - CEP: 12.970-000 Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracajá.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Kátia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracajá - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0019244-28
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

19.244

= Ficha 01/v. =

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis vinculada a Cédula de Crédito Bancário nº 25.1883.606.0000273/30 emitido em 26 de setembro de 2022 no município de Jundiaí/SP, **HERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificado, neste ato representada nos termos da cláusula sétima da 3ª alteração contratual datada de 14 de outubro de 2022, registrada sob nº 499.291/22-0 em sessão de 19 de outubro de 2022, por Henrique Germano Gil e Silva, RG nº 25.293.684-X/SSP-SP e CPF/MF nº 214.627.358-51, DEU o imóvel objeto da presente, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrito no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, neste ato representada por Carlos Eduardo Pereira, RG nº 437331143/SSP-SP e CPF/MF nº 338.279.918-97, nos termos procuração lavrada em 13/04/2022, Lº 3520-P, Fls. 052/053, substabelecimento de procuração lavrado em 22/04/2022, Livro 3521-P, Fls. 028/029, ambos lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento de substabelecimento de procuração lavrado em 10/05/2022, Lº 1216, Fls. 335, do 1º Tabelião de Notas de Jundiaí/SP, pelo valor de R\$ 1.500.000,00. Comparece na Cédula de Crédito Bancário nº 25.1883.606.0000273/30 como emitente: Quatro Cantos Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 03.168.269/0001-70, com sede na Rua Cel João R. dos Santos, nº 121, Centro, Nazaré Paulista/SP, representada nos termos da cláusula sétima registrada na Jucesp sob nº 242.509/17-4 em sessão de 29/05/17, pelo sócio, Antonio Benedito Pinheiro, RG nº 6.553.227/SSP-SP e CPF/MF nº 713.607.518-15; como avalistas: João Felipe Flores Pinheiro, CNH nº 03580265663/Detran-SP, CPF/MF nº 341.342.388-62, Antonio Benedito Pinheiro, já qualificado e como cônjuge do avalista nos termos do artigo 1.647 do CC, sua mulher Lenita Gomes Flores Pinheiro, CPF nº 169.179.988-26; **DADOS DO CRÉDITO**: Valor Financiado: 1.500.000,00; Prazo Total (meses): 60 meses; Valor de Prestação: 37.992,28; Valor Total das Parcelas: 2.279.536,80; Data da Liberação: 26/09/2022; Data Vencimento da 1ª Prestação: 26/10/2022; Data Vencimento da Operação: 26/09/2027; Taxa de Juros Anual: 19,42%; TAC: R\$ 10.000,00; Taxa de Juros (mensal): pós fixada; Taxa de Juros Balcão: 1,80%; Taxa de Juros Reduzida: 1,49%; Valor de Avaliação para Venda em Público Leilão: R\$ 1.550.000,00; Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 60 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual o devedor esta constituído em mora; A fiduciante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União expedida em 03/09/2022 sob nº 9344.F6C3.38C0.3CA2 (abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas na Lei nº 8212/91). Protocolo nº 77.518 de 29/09/2022, livro 1-H. **SELO DIGITAL:120832321000000008407922L**.
A Oficiala,  (Kátia Cristina Orsi Kiehl).

AV.03/19.244 - Piracajá, 12 de agosto de 2024.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, datada de 19 de julho 2024, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, neste ato representada por Carlos Eduardo

= CONTINUA NA FICHA Nº 02/E. =



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

CNM: 120832.2.0019244-28

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 19.244

= Ficha 02 =

Pereira, RG nº 43.733.114-3/SSP/SP e CPF/ME nº 338.279.918-97, nos termos da procuração datada de 17 de novembro de 2023, (Lº 3583-P, Fls. 079/080), substabelecimento de procuração datado de 10 de abril de 2024, (Lº 3595, Fls.134/135) ambas lavradas no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento datado de 06 de maio de 2024, (Lº 1396, Fls. 177/184) lavrado pelo 1º Tabelião de Notas de Jundiaí-SP, tendo recebido de **HERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, a quantia que lhe era devida, autorizou o **CANCELAMENTO** da Alienação Fiduciária objeto do R.02 da presente matrícula, Protocolo nº 82.845 de 24/07/2024, Livro 1-J. **SELO DIGITAL:120832331000000011874524L.**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.04/19.244 - Piracaia, 12 de agosto de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis vinculada a Cédula de Crédito Bancário nº 25.1883.606.0000292/00 emitido em 19 de julho de 2024 no município de Jundiaí/SP, **HERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificado, neste ato representada nos termos da cláusula sétima da 4ª alteração contratual datada de 19 de junho de 2023, registrada sob nº 317.117/23-3 em sessão de 08 de agosto de 2023, por Vanessa Aparecida Siqueira Zanotti, RG nº 32.222.713-6/SSP-SP e CPF/ME nº 305.785.248-30, DEU o imóvel objeto da presente, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrito no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, neste ato representada por Carlos Eduardo Pereira, RG nº 437331143/SSP-SP e CPF/ME nº 338.279.918-97, nos termos da procuração lavrada em 17/11/2023, Lº 3583-P, Folhas 079/80, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, certidão expedida em 24/04/2024, do substabelecimento de procuração, lavrado em 10/04/2024, Livro 3595-P, Folhas 134/135, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF e da certidão expedida em 07 de maio de 2024, da escritura de substabelecimento de substabelecimento de procuração lavrada em 06/05/2024, Lº 1396, Páginas 177/184, do 1º Tabelião de Notas de Jundiaí/SP, **pelo valor de R\$ 2.000.000,00**. Comparece na Cédula de Crédito Bancário nº 25.1883.606.0000292/00 como emitente: Quatro Cantos Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 03.168.269/0001-70, com sede na Rua Cel João R. dos Santos, nº 121, Centro, Nazaré Paulista/SP, representada nos termos da cláusula sétima registrada na Jucesp sob nº 242.509/17-4 em sessão de 29/05/17, pelo sócio e administrador, Antonio Benedito Pinheiro, RG nº 6.553.227/SSP-SP e CPF/ME nº 713.607.518-15; **como avalistas**: Antonio Benedito Pinheiro, já qualificado e como cônjuge do avalista nos termos do artigo 1.647 do CC, sua mulher Lenita Gomes Flores Pinheiro, CPF nº 169.179.988-26; **DADOS DO CRÉDITO**: Valor Financiado: R\$ 2.000.000,00; Prazo Total (meses): 60 meses; Valor de Prestação: R\$ 50.395,99; Valor Total das Parcelas: R\$ 3.023.759,40; Data da Liberação: 19/07/2024; Data Vencimento - da 1ª: Prestação: 19/08/2024; Data Vencimento da Operação: 19/07/2029; Taxa de Juros Anual: 19,13%; TAC: R\$ 10.000,00; Taxa de Juros (mensal): pós fixada; Taxa de Juros Balcão: 1,80%; Taxa de Juros Reduzida: 1,47%; Valor de Avaliação para Venda em Público Leilão: R\$

= CONTINUA NO VERSO =



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katla Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0019244-28

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 19.244

= Ficha 02/v. =

2.330.000,00; Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 60 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual o devedor esta constituído em mora. A fiduciante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União expedida em 22/06/2024 sob nº 73BB.460D.91F9.D9BA (abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas na Lei nº 8212/91). Protocolo nº 82.949 de 24/07/2024, Livro 1-J. **SELO DIGITAL:120832321000000011874824H.**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.5/19244 - Piracaia, 20 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO LEI 9.514/97 - Pelos Requerimentos datados de 08 de maio de 2025 e 08 de outubro de 2025, da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, neste ato representado por sua procuradora Claudiana Neves de Castro, CNH nº 01652228657/Detran/RJ e CPF/MF nº 093.934.527-76, nos termos da procuração datada de 27 de março de 2025, (Lº 3621-P, Fls. 100/101), lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF e Substabelecimento datado de 17 de abril de 2025, (Lº 3624-P, Fls. 002/003), lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, instruído com a notificação feita a fiduciante **HERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, na pessoa de Vanessa Aparecida Siqueira Zanotti, CPF/MF nº 305.785.248-30; e a **QUATRO CANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na pessoa de Antonio Benedito Pinheiro, CPF/MF nº 713.607.518-15, e mediante o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se esta averbação para **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 2.330.000,00. Protocolo nº 85.491 de 09/05/2025 Livro 1-K. **SELO DIGITAL:120832331000000014432325V.**
A Escrevente Autorizada, *Monalisa Vitória dos Santos* (Monalisa Vitória dos Santos).



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracicaba/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katla Cristina Orsi Kiehl - Oficial

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 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como, comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. **CNM: 120832.2.0019244-28. % PIRACAIA-SP, 23 de outubro de 2025.** Escrevente Autorizada. **Documento assinado digitalmente. SELO DIGITAL Nº 1208323C30000000144324259.**

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Ao Oficial....: R\$	44,20
Ao Estado....: R\$	12,56
Ao IPESP.....: R\$	8,60
Ao Reg. Civil: R\$	2,33
Ao Trib. Just: R\$	3,03
Ao Município.: R\$	1,77
Ao Min.Púb...: R\$	2,12
Total.....: R\$	74,61

Certidão de ato praticado protocolo nº: 85491

Controle:



99426

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1208323C30000000144324259

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SLD7G-AB374-482H7-T8KJ3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ellen Nascimento Miquilino (CPF 493.854.778-38)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SLD7G-AB374-482H7-T8KJ3>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>