



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0101722-42

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula

101.722

Ficha

01

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

19 de fevereiro de 2015

IMÓVEL

LOTE	31
QUADRA	J
ÁREA	175,00 m²
RUA	RUA 11
LOTEAMENTO	VEM VIVER PIRACICABA II
BAIRRO	SANTA TEREZINHA
CIDADE	PIRACICABA
ESQUINA MAIS PRÓXIMA	RUA 05
DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA	9,15 m
RUAS QUE COMPLETAM A QUADRA	RUA 05, RUA 10, RUA 11

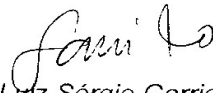
DESCRIÇÃO

PONTOS	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	CONFRONTANTE
1-2	25,00	297°17'14"	LOTE 30
2-3	7,00	27°17'14"	LOTE 26
3-4	25,00	117°17'14"	LOTE 32
4-1	7,00	207°17'14"	RUA 11

CADASTRO: Setor 47, Quadra 0505, Lote 0081, CPD 1581935 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: Vem Viver Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em São Paulo/SP, na Rua Estados Unidos, nº 970, 1º andar, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF nº 08.839.542/0001-64.

REGISTRO ANTERIOR: R. 20 (loteamento) de 19/02/2015, na matrícula 34.450, deste registro.
Protocolo nº 335126 de 11/12/2014.


Luiz Sérgio Garrido
Escritor

Av. 1 – 19 de fevereiro de 2015

RESTRICÇÕES

O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições convencionais constantes do R. 20 da matrícula 34.450 e do contrato-padrão de compromisso de compra e venda, arquivado junto ao processo do Loteamento denominado **Vem Viver Piracicaba II**, conforme consta dos memoriais e do item III.3.4. do contrato padrão o seguinte:

“III.3.4. - Descrição do empreendimento: O loteamento será composto de **724 (setecentos e vinte e quatro) lotes, sendo 547 (quinhentas e quarenta e sete) lotes residenciais e 177 (cento e setenta e sete) lotes de uso misto, divididos em 28 (vinte e oito) quadras.** III.3.4.1. - São considerados lotes de uso misto e deverão atender rigorosamente a legislação Municipal, as seguintes unidades: **Quadra A – Lotes: 01 e 26; Quadra B – Lotes: 01, 02 e 47; Quadra C – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05 e 06; Quadra D – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05 e 06; Quadra E – Lotes:**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5UJF-XTTZ2-KQALW-CEYUU>

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

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0101722-42

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matricula
101.722

Ficha
01
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13; Quadra F – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 10, 11 e 12; Quadra G – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05 e 06; Quadra H – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05 e 06; Quadra I – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05 e 06; Quadra J – Lotes: 01, 28, 29 e 56; Quadra K – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24; Quadra L – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 22 e 23; Quadra M – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 23 e 24; Quadra N – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 28 e 29; Quadra O – Lotes: 01 e 25; Quadra P – Lotes: 17, 18, 34 e 35; Quadra Q – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 17 e 18; Quadra R – Lotes: 01, 02, 18 e 19; Quadra S – Lotes: 01, 02, 18 e 19; Quadra T – Lotes: 01, 02, 18 e 19; Quadra U – Lotes: 01, 02, 18 e 19; Quadra V – Lotes: 01, 02, 03, 12 e 13; Quadra W – Lotes: 01 e 16; Quadra X – Lotes: 01 e 08; Quadra Y – Lotes: 01, 02, 03 e 09; Quadra Z – Lotes: 01, 02, 19 e 20; Quadra A1 – Lotes: 01, 02, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20; Quadra B1 – Lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 24.

III.3.4.2. - As demais 547 (quinhentas e quarenta e sete) unidades, remanescentes, terão uso estritamente residencial e da mesma forma deverão atender rigorosamente a legislação Municipal.”

Protocolo nº 335126 de 11/12/2014.

Luiz Sérgio Garrido
Escrevente

AV. 2 - 17 de novembro de 2021

CADASTRO

Título/Documento: Documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.

Cadastro(s): Setor 47, Quadra 0522, Lote 0207, CPD 1591404.

Protocolo nº 422.465, de 05/11/2021.

Selo Digital: 111518331000000037953221K

Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

R. 3 - 17 de novembro de 2021

COMPRA E VENDA

Título: Instrumento particular datado de 18/10/2021, firmado em Piracicaba/SP.

Negócio jurídico: COMPRA E VENDA.

Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s): VEM VIVER PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NIRE nº 35221439781 (JUCESP), já qualificada.

Adquirente(s): RAFAEL BOYHER DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, RG 52.386.473-5-SSP/SP, CPF/MF 425.696.538-61, residente e domiciliada na Rua Luiz Coelho Mendes, nº 36, Jardim Residencial Javary I, Piracicaba/SP.

Preço: R\$ 73.000,00.

Valor venal atualizado: R\$ 13.868,88.

O contrato foi formalizado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (Lei Federal nº 14.118/2021).

Protocolo nº 422.465, de 05/11/2021.

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5UJF-XTTZ2-KQALW-CEYUU>



Valide aqui
este documento

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0101722-42

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula

101.722

Ficha

02

17 de novembro de 2021

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Selo Digital: 111518321000000037953421I
Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz
Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

R. 4 - 17 de novembro de 2021

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Título: Instrumento particular de que trata o registro anterior.

Negócio jurídico: **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DO(A) CREDOR(A).**

Objeto da propriedade fiduciária: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s)/Devedor(es)-fiduciante(s): **RAFAEL BOYHER DE SOUZA**, já qualificado.

Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381 (JUCESP).

Valor da dívida/obrigação garantida: **R\$ 75.312,24.**

Número de prestações: 360 prestações mensais e sucessivas.

Sistema de amortização: PRICE

Taxa de juros: Taxa anual de juros nominal de 4.7500% e efetiva de 4.8547%.

Valor da primeira prestação e seu vencimento: **R\$412,31**, com vencimento para o dia 18/11/2021.

Origem dos recursos: FGTS.

Valor indicado para o imóvel para fins de leilão: **R\$152.000,00**, corrigido na forma estabelecida no contrato.

Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias.

O contrato foi formalizado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (Lei Federal nº 14.118/2021).

Enquadramento/sistema de financiamento: SFH.

As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas constantes do título.

Protocolo nº 422.465, de 05/11/2021.

Selo Digital: 111518321000000037953621E

Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

AV. 5 - 17 de novembro de 2021

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO

Título/documento: Lei nº 8348 de 30/11/2015 do Município de Piracicaba/SP.

Denominação anterior: Rua 11.

Denominação atual: Rua Ercília Zem de Oliveira.

Protocolo nº 422.465, de 05/11/2021.

Selo Digital: 1115183E1000000037953721O

Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5UJF-XTTZ2-KQALW-CEYUU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Página: 0003/0006



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0101722-42

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
101.722

Ficha
02
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Assinatura do Escrevente Impressor:


Diogo Marques
Escrevente

AV.6 - 22 de novembro de 2023

CONSTRUÇÃO

Título/Documento: Visto de Conclusão nº 1.765 (processo nº 2.021/120.644-1), expedido em 15/08/2023, pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.
CND: Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de obra de construção civil nº 90.008.16970/69-001, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), datada de 06/10/2023, válida até 03/04/2024.

Número e logradouro do prédio: nº 57, da Rua Ercília Zem de Oliveira.

Área Construída: 34,36m².

Valor atribuído à construção: R\$ 57.000,00.

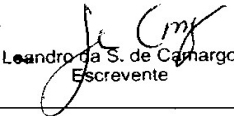
Valor Padrão Sinduscon/SP: R\$ 80.707,17.

Protocolo nº 452.121, de 23/10/2023.

Selo Digital: 111518331000000062980323I

Escrevente Responsável: Ana Claudia F. Jordão

Assinatura do Escrevente Impressor:


Leandro da S. de Camargo
Escrevente

AV. 7 - 10 de junho de 2026

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Título: Requerimento datado de 22/05/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01529906C, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida e demais documentos apresentados.

Ato/Negócio jurídico: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (conclusão do procedimento disciplinado pelo art. 26 da Lei Federal 9.514/1997 sem purgação da mora).

Objeto da consolidação: 100% do IMÓVEL.

Beneficiário(a) da Consolidação da Propriedade: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada.

Condições: A credora-fiduciária a favor da qual foi consolidada a propriedade deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/1997.

Requisitos para futura transmissão do imóvel: I) **Leilão público 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, com consignação expressa ou acompanhado de prova da efetiva notificação/comunicação do devedor de que trata o §2º-A do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997. II) **Leilão público negativo:** Caso restem negativos os leilões extrajudiciais públicos realizados, para viabilizar o registro de transmissão do imóvel necessária a prévia averbação dos leilões negativos mediante requerimento do credor fiduciário instruído com cópias autenticadas das

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5UJF-XTTZ2-KQALW-CEYUU>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0101722-42

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula

101.722

Ficha

03

10 de junho de 2026



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP



CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

publicações dos leilões e dos autos negativos assinados por leiloeiro oficial, acompanhados de prova da efetiva notificação/comunicação do devedor de que trata o §2º-A do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997. III) **Direito de preferência do devedor fiduciante:** Em caso de exercício do direito de preferência do devedor fiduciante de que trata o §2º-B do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997, do respectivo título de transmissão por compra e venda deverá ficar consignado expressamente essa hipótese.

Valor venal atualizado:R\$ 34.202,71

Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 192.546,67

Protocolo nº 489.850 de 26/01/2026.

Selo Digital: 1115183310000001001312263

Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi

Assinatura do Escrevente Impressor:



Fernanda C. B. Bortoleto
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5UJF-XTTZ2-KQALW-CEYUU>



Valide aqui
este documento



primeiro
registro
de imóveis
e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
(CNS11.151-8) Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba – Cep: 13414-900

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da **matrícula nº 101722**. O imóvel dela objeto tem sua situação com referência a registros e averbações de **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que estejam integralmente nela noticiados, e retrata a situação jurídica registral imobiliária até o último dia útil anterior à presente data, conforme dispõe os §§ 9º e 11º da Lei 6.015/73. (*)

CERTIFICO ainda, que quando extraída sob a forma de documento eletrônico nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73 (*), mediante processo e assinatura por certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da legislação vigente, deverá ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, ou clicando diretamente no link lateral ou via leitura do QR-Code menor ao final de cada página.

A certidão, tanto em formato digital como na forma impressa, tem validade e fé pública em todo o território nacional, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. (*)

(*) Lei 6.015/73, Artigo 19,
§ 1º A certidão de inteiro teor será extraída por meio reprográfico ou eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 7º A certidão impressa nos termos do § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, **o prazo de validade é de 30 (trinta) dias**, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial.....	R\$	45,88
Estado.....	R\$	13,04
SEFAZ.....	R\$	8,92
Reg. Civil...	R\$	2,41
Trib. Justiça:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Piracicaba-SP, 15 de junho de 2026.
Emitida as 11:14:10 horas.



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

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

Selo digital:
1115183C3000000100131326H



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5UJF-XTTZ2-KQALW-CEYU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

