



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
232.468

FICHA
001

DATA
01/08/2025

CNM
120576.2.0232468-05

IMÓVEL: CASA n.º 09, integrante do empreendimento denominado "VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO", situado na Rua Graúna, sem numeração oficial, do loteamento denominado JARDIM PEDREIRA, localizado no lugar denominado Recreio Santa Rosa, no Distrito, Município e Comarca de Jandira, deste Estado, Circunscrição Imobiliária da Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 87,380m² (sendo 68,680m² coberta e 18,700m² descoberta), área comum descoberta de 16,503m², perfazendo a área total de 103,883m², a área total edificada de 68,680m², a fração ideal no solo de 0,041602, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0415880, e ocupando no terreno condominial uma área de 67,843m² (sendo 51,340m² de uso exclusivo e 16,503m² de uso comum).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23142.13.69.0001.00.000 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Rua Claudio Soares, n.º 72, conjunto 204, Bairro Pinheiros, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.538.734/0001-70 e registrada sob o NIRE n.º 35225307650 na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: R.08, feito nas matrículas n.ºs 104.565, 104.566, 104.576, 104.577, 104.578, 104.579 e 104.580; R.09, feito nas matrículas n.ºs 104.567, 104.569, 104.570, 104.571, 104.572, 104.573 e 104.574; R.10, feito na matrícula n.º 104.568; R.11, feito na matrícula n.º 104.575, todos em 10/02/2012; e, matrícula n.º 170.295, feita em 21/08/2013; e, matrícula n.º 214.302, aberta em 04/01/2021; e (Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o n.º 59, em 01/08/2025, na citada matrícula n.º 214.302), deste Registro de Imóveis. Estando a Convenção de Condomínio registrada sob n.º 10.790, no Livro 03 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

Selo Digital n.º1205763110ABERTM23246825L

Av.01/232.468, em 01 de agosto de 2025. (Prenotação n.º 611.506 de 01/07/2025)
Procede-se a presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.04, feita em 07/05/2021, na matrícula n.º 214.302, pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 12 de janeiro de 2021, e Instrumento Particular de Memorial de Incorporação, subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 12 de janeiro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que, a incorporadora VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, com base na disposição legal do artigo 31-B, da Lei Federal n.º 4.591/64, submeteu ao regime da afetação o empreendimento
(Continua no verso)

MATRÍCULA
232.468

FICHA
001
VERSO

CNM
120576.2.0232468-05

imobiliário denominado **"VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO"**, e, em consequência, o **patrimônio de afetação** ora constituído, não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora ou outros patrimônios de afetação por ela constituídos, que só responderá por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação registrada sob o nº 03, nesta matrícula, nos termos do disposto no artigo 31-A, da legislação citada, tudo conforme o Capítulo "I-A" da referida Lei Federal nº 4.591/64; **b)** à vista do R.07, feito em 22/05/2023 na matrícula nº 214.302, pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, contrato nº 1.7877.0163980-1, formalizado nos termos do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64 e artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, datado de 30 de março de 2022, a proprietária/devedora, **VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu em **primeira e especial HIPOTECA** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, registrada sob o NIRE nº 53.500.000.381, na JUCIS-DF - Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal e NIRE nº 35.500.000.381 na JUCESP, Junta Comercial do Estado de São Paulo, no ato representada na forma constante do título, **o imóvel matriculado (juntamente com outras 23 unidades autônomas -casas)**, integrantes do empreendimento denominado **"VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO"**, objeto da **incorporação registrada sob nº 03 na matrícula 214.302**, para garantia do financiamento concedido pela credora à devedora, no valor de **R\$3.764.778,00 (com origem nos Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE)**, destinado à construção do referido empreendimento, cujo financiamento será desembolsado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela CAIXA, sendo que o desembolso, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos a contrapartida do DEVEDOR. O prazo de carência do financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. O prazo de amortização do presente financiamento é de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; c) 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização. A DEVEDORA se obriga a concluir as obras objeto do contrato no prazo de 24 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. Consta do título, outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, a fração ideal 100% do imóvel da matrícula nº 214.302, foi avaliada em

(Continua na ficha 002)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
Rua Augusta, 190 - Alphaville - Barueri - SP

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
232.468

FICHA
002

DATA
01/08/2025

CNM
120576.2.0232468-05

R\$7.165.000,00. Comparecem ainda no título, como fiadores: 01) **RENATO COMIN LODEIRO**, brasileiro, administrador, RG nº 27.600.023-7-SSP/SP, CPF/MF nº 308.231.828-27, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **RAQUEL AGARIE VIEIRA LODEIRO**, brasileira, odontóloga, RG nº 23.821.314-6-SSP/SP, CPF/MF nº 286.611.428-06, residentes e domiciliados na Alameda Michelangelo, nº 1855, Bairro Alphaville, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado; e, 02) **COBANGE CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede social Calçada das Violetas, nº 159, 2º andar, sala 24, Condomínio Centro Comercial Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 54.454.541/0001-19, e registrada sob o NIRE nº 35203112007, na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, como construtora: **COBANGE CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, e, ej à vista da Av.49 feita em 18/11/2024 na matrícula nº 214.302, procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 2ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relativos Arbitrários da 1ª RAJ de São Paulo-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10027086520248260260, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 29 de outubro de 2024, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202410.2916.03669983-IA-330, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de **VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ/MF nº 13.538.734/0001-70.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

Selo Digital nº1205763G1000AV1M23246825B

Av.02/232.468, em 01 de agosto de 2025. (Prenotação nº 611.506 de 01/07/2025)
A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, aos 16 de junho de 2.025, nos termos do inciso IV do item 52, do Capítulo XX - Tomo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 611.506

Rolo 9.216

Selo Digital nº 1205763G1000AV2M23246825A

(Continua no verso)

MATRÍCULA
232.468

FICHA
002
VERSO

CNM
120576.2.0232468-05

Av.03/232.468, em 28 de novembro de 2025. (Prenotação nº 619.606 de 25/11/2025)
Pela Decisão com força de Ofício expedido aos 24 de novembro de 2025, pelo MM
Juiz de Direito da 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos
Relacionados à Arbitragem de São Paulo, Capital, Doutor Ralpho Waldo de Barros
Monteiro Filho, extraído dos autos do processo de Tutela Antecipada Antecedente -
Liminar nº 1002708-65.2024.8.26.0260, movido por FERNANDO JOSÉ LODEIRO
em face de RENATO COMIN LODEIRO, procede-se à presente averbação para
constar que, foi determinado o CANCELAMENTO ESPECÍFICO da
indisponibilidade de bens, objeto do item "c" mencionado na Av.01 desta, em
nome de VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 13.538.734/0001-70.

O Escrevente Autorizado, [assinatura]

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 619.606

Rolo 9.300

Selo Digital nº 120576331000AV3M23246825Z

Av.04/232.468, em 01 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 617.955 de 23/10/2025)
Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.64, feita aos 01/12/2025, na
matrícula nº 214.302, deste Registro de Imóveis, para constar que da hipoteca
consubstanciada no registro nº 07, da citada matrícula, deste Registro de Imóveis, foi
desligado do imóvel matriculado, ficando consequentemente, sem efeito a alínea "b",
da Av.01, desta.

O Escrevente Autorizado, [assinatura]

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV4M23246825C

Av.05/232.468, em 01 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 617.955 de 23/10/2025)
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da
Lei Federal nº 6.015/73, e à vista do disposto no parágrafo único, do artigo nº 440-AV,
do Provimento nº 149 de 30/08/2023 do Código Nacional de Normas da Corregedoria
Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, para constar que o imóvel
matriculado, possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 06631-210.

O Escrevente Autorizado, [assinatura]

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763G1000AV5M232468257

R.06/232.468, em 01 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 617.955 de 23/10/2025)
(Continua na ficha 003)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA



Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
Rua, 190 - Alphaville - Barueri - SP

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-8
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
232.468

FICHA
003

DATA
01/12/2025

CNM
120576.2.0232468-05

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, contrato nº 8.7877.2254129-9, aos 12 de março de 2025; e, instrumento particular de retificação e ratificação, aos 14 de novembro de 2025, ambos formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66, e 9.514/97, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 14.620, de 13/07/2023, e Portaria MCID nº 1.295, de 05/10/2023, firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária, a empresa, **VILLAGIO PIAZZA SAN MARCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, representada na forma constante do título, **VENDEU** a: **01) GABRIEL DE SENE BONILHA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 559132517-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 533.632.028-57; e, **02) KEMILLYN CORREA LOPES**, brasileira, solteira, maior, bolsista estagiário e assemelhados, RG nº 500448814-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 480.175.538-03, ambos residentes e domiciliados na Rua Pedro Moraes, nº 44, C1, Bairro Jardim Heneide, no Município e Comarca de Jandira, neste Estado, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$299.000,00.

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada
Selo Digital nº 1205763210000R6M23246825G

R.07/232.468, em 01 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 617.955 de 23/10/2025)
Pelos instrumentos particulares, mencionados no R.06 desta, os proprietários, **01) GABRIEL DE SENE BONILHA**, solteiro, maior; e, **02) KEMILLYN CORREA LOPES**, solteira, maior, ambos já qualificados, deram em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representado na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida do valor de R\$239.200,00 (**com origem nos recursos do FGTS/União**), que será paga através de 420 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, do valor inicial e total de R\$1.792,64, estando inclusos na mesma todos os acessórios, dentre eles os seguros, vencendo-se a primeira prestação em 12/04/2025, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com juros anuais à taxa nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%; e, com juros mensais à taxa nominal e efetiva de 0,6800%. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 15 dias para a intimação dos devedores fiduciários, e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$299.000,00.

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 617.955

Rolo 9.301

(Continua no verso)

Selo Digital nº 1205763210000R7M23246825F

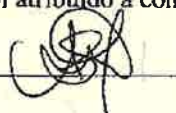
MATRÍCULA
232.468

FICHA
003
VERSO

CNM
120576.2.0232468-05

Av.08/232.468, em 12 de junho de 2026. (Prenotação nº 625.256 de 17/03/2026)
Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 19 de maio de 2026, acompanhado da guia de ITBI devidamente formalizada e o seu respectivo comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, da certidão de constituição em mora, datada de 16 de abril de 2026, documentos estes extraídos do site Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de imóveis - ONR - Módulo: "SEIC - INTIMAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO", no protocolo online ONR nº IN01560504C e prenotados sob o nº 625.256, nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários, 01) **GABRIEL DE SENE BONILHA**, solteiro, maior; e, 02) **KEMILLYN CORREA LOPES**, solteira, maior, ambos já qualificados, não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do instrumento particular, com caráter de escritura pública, contrato nº 8.7877.2254129-9, aos 12 de março de 2025; e, instrumento particular de retificação e ratificação, aos 14 de novembro de 2025, ambos formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66, e 9.514/97, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 14.620, de 13/07/2023, e Portaria MCID nº 1.295, de 05/10/2023, firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, registrado sob os nºs 06 e 07 nesta matrícula, ficando assim autorizada à presente averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado FICA CONSOLIDADA, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representada na forma constante do título. Foi atribuído a consolidação, o valor de R\$304.874,50.

O Escrevente Autorizado,



Aline Suellen de P. Tavares
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 625.256

Rolo 9.429

Selo Digital nº 120576331000AV8M23246826S

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
Alameda Aragoia, 190 - Alphaville - Barueri/SP



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Aragoia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0625256 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0232468), extraída nos
termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 5.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 12 de junho de 2026.

[] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial	[] Cláudia Centella - Escrevente Autorizada
[] Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto	[] Carolina Baltor Valério - Escrevente Autorizada
[] Luiz Antonio de Freitas Basson - Substituto	[] Silvio Renato Beth - Escrevente Autorizado
[] Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada	[] Ademir Carlos I Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS
DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 60, letra "C" do provimento 58/89 - Normas
da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para
efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste
documento efetue a leitura do QR
Code impresso ou acesse o endereço
eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3232468C12553526A

Total emolumentos desta
certidão: R\$ 76,52, es-
pecificados no recibo
talonário que acompanha
a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida às 12:55:38 horas do dia 12/06/2026

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, "C").

GUIA : 108/2026

Código de controle de certidão :



**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**

