



Valide aqui  
este documento



**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  
Fone: (19) 3412 2260  
Piracicaba - Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0134087-44



**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**134.087**

Ficha  
**01**

12 de março de 2025

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

**UNIDADE RESIDENCIAL**, localizada no **Condomínio Residencial Parque das Flores**, com frente para a **Rua Idvaldo Luiz Galani, nº 140, Bairro Parque Residencial Piracicaba**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 100.524,03 m², a saber:

1. Casa nº	443
2. Quadra	O
3. Área do Terreno*	77,775 m²
4. Área construída Total	54,42 m²
4.1. Área construída - Pavimento Térreo	29,60 m²
4.2. Área construída - Pavimento Superior	24,82 m²
5. Área Comum Total	126,912 m²
6. Fração Ideal	0,2039710 %

\* Terreno de uso privativo com espaço destinado a guarda de 1 veículo

**PROPRIETÁRIOS:** **FABIO SILVA PAIVA**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, CNH 05913301506-DETRAN/SP, CPF/MF 413.760.708-71, e seu cônjuge **INDIANA INGRID DA SILVA PAIVA**, brasileira, agente administrativa, RG 54.710.968-4-SSP/SP, CPF/MF 439.654.658-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Corrupião, nº 30, Parque dos Sabiás.

**CADASTRO MUNICIPAL:** Setor 51, Quadra 0029, Lote 0104, CPD 1575614 (em área maior).

**REGISTROS/AVERBAÇÕES ANTERIORES:**

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R.3	120607	11/02/2021	Incorporação Imobiliária
R.1864	120607	30/10/2024	Compra e venda
R.1865	120607	30/10/2024	Propriedade Fiduciária
R.2177	120607	12/03/2025	Instituição e Especificação
R.2364	120607	12/03/2025	Registro da Atribuição da Unidade

**Protocolo nº 474.369 de 19/02/2025**

Selo Digital: 11151831100000081050225Z

Escrevente Responsável: Gisele Foltran Ferezini

Assinatura do Escrevente Impressor:

Kanandá M. O. Figueiredo  
Escrevente

**Av. 1 - 12 de março de 2025**

**INTERESSE SOCIAL**

Conforme Decreto Municipal nº 18.520 datado de 10/11/2020, o empreendimento foi aprovado pela municipalidade como de **INTERESSE SOCIAL**.

**Protocolo nº 474.369 de 19/02/2025**

Selo Digital: 1115183E100000081167625R

Escrevente Responsável: Gisele Foltran Ferezini

Assinatura do Escrevente Impressor:

Kanandá M. O. Figueiredo  
Escrevente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJVVS-GT3AQ-GK57N-YNBB6>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



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  
Fone: (19) 3412 2260  
Piracicaba – Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0134087-44



**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**134.087**

Ficha  
**01**  
Verso

Av. 2 - 12 de março de 2025

**TRANSPORTE (PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**

**Objeto da Averbação:** TRANSPORTE da PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA registrada na Matrícula nº 120607 no seguinte teor: "R.1865 – 30 de outubro de 2024 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:** Fração ideal de 0,2039710%, correspondente à casa nº 443, da quadra O, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES, com direito a vaga de garagem. **Transmitente(s)/Devedor(es)-fiduciante(s):** FABIO SILVA PAIVA e seu cônjuge INDIANA INGRID DA SILVA PAIVA, já qualificados. **Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. **Valor da dívida/obrigação garantida:** R\$208.000,00 **Número de prestações:** 420 prestações mensais e sucessivas. **Sistema de amortização:** PRICE. **Taxa de juros:** Taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%; taxa mensal de juros nominal e efetiva de 0,6383%. **Valor da primeira prestação e seu vencimento:** R\$1.488,04 com vencimento para o dia 15/10/2024. **Origem dos recursos:** FGTS/União. **Valor indicado para o imóvel para fins de leilão:** R\$261.700,00, corrigido na forma estabelecida no contrato. **Prazo de carência para expedição da intimação:** 15 dias. O contrato foi formalizado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 14.620/2023). **Enquadramento/sistema de financiamento:** SFH. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas constantes do título. **Protocolo nº 468.131, de 08/10/2024."**

Protocolo nº 474.369 de 19/02/2025

Selo Digital: 1115183E100000081191225Z

Escrevente Responsável: Gisele Foltran Ferezini

Assinatura do Escrevente Impressor:

  
Kananda M. O. Figueiredo  
Escrevente

AV. 3 - 18 de novembro de 2025

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

**Título:** Requerimento datado de 05/11/2025, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01391188C, 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:** 1) Leilão público positivo: Em caso de arrematação do imóvel em leilão extrajudicial público positivo, do respectivo **continua na ficha 02**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJVVS-GT3AQ-GK57N-YNBB6>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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  
Fone: (19) 3412 2260  
Piracicaba - Cep: 13414-900

CNM:111518.2.0134087-44



LIVRO N°2  
REGISTRO GERAL

Matrícula  
134.087

Ficha  
02

18 de novembro de 2025

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

título de transmissão deverá consignar expressamente os dados do leilão, tais como o valor, data, local da arrematação, dados do leiloeiro oficial, etc. 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 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\$ 49.079,62.

Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 275.967,96

Protocolo nº 478.841 de 30/05/2025.

Selo Digital: 11151833100000091545225M

Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro S. de Camargo  
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJVVS-GT3AQ-GK57N-YNBB6>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



**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  
Fone: (19) 3412 2260  
Piracicaba – Cep: 13414-900

**CERTIFICO** e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da **matrícula nº 134087**. 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.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
SEFAZ.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Justiça:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	0,88
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,72

Daiane Melotto Lario  
Escrevente

**Piracicaba-SP, 19 de novembro de 2025.**  
**Emitida as 07:53:17 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:

**1115183C3000000915453250**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJVVS-GT3AQ-GK57N-YNBB6>

Certidão de ato praticado protocolo nº: 478841

Controle:



1129756

Página: 0004/0004



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

