



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:111518.2.0132875-91



**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**132.875**

Ficha  
**01**

30 de outubro de 2024

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	223
2. Quadra	H
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

**PROPRIETÁRIO: LUAN JUNIOR SIVIERO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, RG 62.919.904-8-SSP/SP, CPF/MF 566.434.938-70, residente e domiciliado na Rua Claudemir Rode, nº 47, Casa 1, Parque Residencial Monte Rey II, Piracicaba/SP.

**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.789	120607	18/08/2022	Compra e venda
R.790	120607	18/08/2022	Propriedade Fiduciária
R.1868	120607	30/10/2024	Instituição e Especificação
R.2091	120607	30/10/2024	Registro da Atribuição da Unidade

**Protocolo nº 467002 de 13/09/2024**

Selo Digital: 111518311000000076031524P

Escrevente Responsável: Marcelle Pacheco Fioravante

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza  
Escrevente

**Av. 1 - 30 de outubro de 2024**

**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 467002 de 13/09/2024**

Selo Digital: 1115183E10000000761003249

Escrevente Responsável: Marcelle Pacheco Fioravante

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza  
Escrevente

**Av. 2 - 30 de outubro de 2024**

**TRANSPORTE (PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBVK2-JQ9LLU-8539H-7TVTR>

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:111518.2.0132875-91

**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**



Matrícula **132.875**      Ficha **01**  
Verso

**Objeto da Averbação:** TRANSPORTE da PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA registrada na Matrícula nº 120607 no seguinte teor: "R. 790 – 18 de agosto de 2022 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (FRAÇÃO IDEAL DE 0,2039710% CORRESPONDENTE CASA Nº 223 DA QUADRA H, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES, COM DIREITO À VAGA DE GARAGEM) - Título: Instrumento particular de que trata o registro anterior. - **Negócio jurídico: PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.** - Objeto da transmissão: Fração Ideal de 0,2039710% correspondente casa nº 223 da quadra H, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES, com direito à vaga de garagem. - Transmissente/Devedor-fiduciante: LUAN JUNIOR SIVIERO, já qualificado. - Adquirente/Credora-fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. - Valor da dívida/obrigação garantida: R\$157.600,00. - Número de prestações: 360 prestações mensais e sucessivas. - Sistema de amortização: PRICE. - Taxa de juros: Taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%. - Valor da primeira prestação e seu vencimento: R\$1.167,56, com vencimento para o dia 07/08/2022. - Origem dos recursos: FGTS/União - Valor indicado para o imóvel para fins de leilão: R\$197.000,00, 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 433.839, de 10/08/2022".

Protocolo nº 467002 de 13/09/2024  
Selo Digital: 1115183E100000076127324Y  
Escrevente Responsável: Marcelle Pacheco Fioravante  
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. da Souza  
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 IN01340254C, 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, etc. II) **Leilão**

**continua na ficha 02**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBVK2-JQ9LU-8539H-7TVTR>

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

CNM:111518.2.0132875-91

LIVRO N°2  
REGISTRO GERAL



Matrícula  
132.875

Ficha  
02

18 de novembro de 2025

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

**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\$ 223.820,25

Protocolo nº 474.718 de 26/02/2025.

Selo Digital: 111518331000000915432250

Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro da S. de Camargo  
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBVK2-JQ9LU-8539H-7TVTR>

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 132875**. 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 07:52:22 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:

**1115183C3000000915433252**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBVK2-JQ9LLU-8539H-7TVTR>

Certidão de ato praticado protocolo nº: 474718

Controle:



1129750

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

