



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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KGQQP-T45NP-H4PHR-NS4C2>

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
125.863

Ficha
01

CNM: 111518.2.0125863-78

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

15 de março de 2022

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

CASA SOBREPOSTA, localizada no condomínio denominado “**CONDOMÍNIO VILLAGIO GIRASSOL**”, com frente para a Rua Ida Irene Ravelli Malosso, nº 40, Bairro Parque Residencial Piracicaba, do município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com direito a **1 vaga de garagem determinada**, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 68.586,91m², a saber:

Casa sobreposta nº	03	Área privativa principal (m²)	47,160
Rua	G	Área privativa acessória (vaga de garagem (m²)	12,500
Bloco	11G	Área privativa total (m²)	59,660
Pavimento	Superior	Área comum (m²)	77,501
Bloco Tipo	1	Área real total (m²)	137,161
Vaga de garagem nº	11G-03	Fração ideal	0,0023250

PROPRIETÁRIOS: **JOHNNY FELIPE MAXIMO**, brasileiro, estivador, carregador, ambulador, RG 45.000.224-X-SSP/SP, CPF/MF 375.865.408-45 e sua mulher **PAMELA EDUARDA MEDINA MAXIMO**, brasileira, do lar, RG nº 49.521.323-8-SSP/SP, CPF/MF nº 349.382.528-56, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua das Araças, nº 45, Bosque dos Lenheiros.

CADASTRO MUNICIPAL: Setor 51, Quadra 0009, Lote 0698, CPD 1495810 (em área maior).

REGISTROS ANTERIORES:

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R.3	101451	18/11/2015	Incorporação Imobiliária
Av.5	101451	23/12/2016	Retificação da Incorporação
R.337	101451	09/06/2017	Compra e Venda
R.338	101451	09/06/2017	Propriedade Fiduciária
Av.493	101451	25/07/2018	Retificação da Incorporação
Av.1469	101451	14/10/2020	Erro Evidente (R.3 - Incorporação)
R.1567	101451	15/03/2022	Instituição e Especificação
R.1942	101451	15/03/2022	Registro da Atribuição da Unidade

Protocolo nº 426613 de 16/02/2022.
Selo Digital: 1115183110000000416313224
Escrevente Responsável: Marcelle P. Fioravante
Assinatura do Escrevente Impressor:

Mariele N. C. Moura
Escrevente

Av. 1 – 15 de março de 2022
REMISSÃO (Propriedade Fiduciária)
Procede-se a presente para constar a remissão da **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada na Matrícula nº 101451 “R. 338 – 09 de junho de 2017 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, os atuais proprietários, **JOHNNY FELIPE MAXIMO** e sua mulher **PAMELA EDUARDA MEDINA**

continua no verso

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



CNM: 111518.2.0125863-78

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
125.863

Ficha
01
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

MAXIMO, já qualificados, na qualidade de devedores-fiduciantes, transmitiram a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** da fração ideal de 0,0023250, e, coeficiente de proporcionalidade no bloco de 0,252765 do **IMÓVEL MATRICULADO**, correspondente a **casa sobreposta nº 03, do bloco 11G, tipo 1 e vaga nº 11G-03**, do empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGIO GIRASSOL**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a obrigação no valor de **R\$88.304,93**, que serão utilizados na aquisição da fração ideal e na construção da unidade autônoma, obrigação essa pagável por meio de **360 prestações mensais** e sucessivas. Sistema de Amortização: **TP – Tabela Price**, reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a **R\$494,51**, com vencimento para o dia **19/06/2017**. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de **R\$159.600,00**, corrigido na forma estabelecida no contrato. Origem dos Recursos: **FGTS**. Prazo de carência (Lei nº 9514/97, art.26, §2º): **30 dias** contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Contrato formalizado no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida** (Lei Federal nº 11.977/2009). As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. Protocolo nº 366571 de 05/06/2017.”

Protocolo nº 426613 de 16/02/2022.

Selo Digital: 1115183E10000000416752224

Escrevente Responsável: Marcelle P. Fioravante

Assinatura do Escrevente Impressor:

Mariele N. C. Moura
Escrevente

AV. 2 - 21 de agosto de 2025

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Título: Requerimento datado de 01/08/2025, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01285155C, 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 público negativo:** Caso restem negativos os leilões extrajudiciais públicos realizados, para viabilizar o registro de transmissão do imóvel necessária a prévia

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KGQQP-T45NP-H4PHR-NS4C2>

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

CNM: 111518.2.0125863-78



primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Piracicaba-SP

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula

125.863

Ficha

02

21 de agosto de 2025

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

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\$ 86.829,87.

Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 240.277,62

Protocolo nº 470.053 de 18/11/2024.

Selo Digital: 11151833100000087263325A

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/KGQQP-T45NP-H4PHR-NS4C2>



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

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da **matrícula nº 125863**. 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

Claudia Valéria de Lima
Escrivente

Piracicaba-SP, 21 de agosto de 2025.
Emitida as 14:39:36 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:
1115183C3000000872634250