



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: 111518.2.0088710-84

LIVRO Nº2

REGISTRO GERAL

Matrícula

88.710

Ficha

01

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba

Estado de São Paulo

6 de junho de 2011

IMÓVEL

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Lote                                 | 11                        |
| Quadra                               | D                         |
| Área                                 | 175,00 m²                 |
| Rua                                  | 01                        |
| Loteamento                           | Vem Viver Piracicaba I    |
| Bairro                               | Santa Terezinha           |
| Cidade                               | Piracicaba                |
| Esquina mais próxima                 | Rua 10                    |
| Distância da esquina mais próxima    | 64,50 m                   |
| Confrontações que completam a quadra | Rua 02, Rua 10 e Rua 12 A |

DESCRIÇÃO

| Pontos | Distância | Azimute    | Confrontante       |
|--------|-----------|------------|--------------------|
| 1 - 2  | 25,00     | 346°08'16" | Lote 10 – Quadra D |
| 2 - 3  | 7,00      | 76°08'16"  | Lote 38 – Quadra D |
| 3 - 4  | 25,00     | 166°08'16" | Lote 12 – Quadra D |
| 4 - 1  | 7,00      | 256°08'16" | Rua 01             |

CROQUI DEMONSTRATIVO

|                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 34                   | 35        | 36        | 37        | 38        | 39        | 40        | 41        | 42        | 43        | 44        |
| 25,00                | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     |
| 175,00 m²            | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² |
| 7,00                 | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      |
| 07                   | 08        | 09        | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        |
| 25,00                | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     | 25,00     |
| 175,00 m²            | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² | 175,00 m² |
| 7,00                 | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      | 7,00      |
| Lado ímpar<br>Rua 01 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9CRC-R7QHF-7BV9T-QMZLY>



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: 111518.2.0088710-84

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

Matrícula  
88.710

Ficha  
01  
Volto

1º primeiro  
registro  
de imóveis  
e anexos

Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo

**CADASTRO:** setor 47 -quadra 0406 – lote 0100 - CPD nº 1557549 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** IVO ZARZUR PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Rua Estados Unidos, nº 970, inscrita no CNPJ/MF nº 08.680.783/0001-03.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.14 (loteamento) de 06/06/2011, na matrícula 75910, deste registro.

Protocolo nº 290483, de 28/03/2011

|                                         |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <br>Luiz Sérgio Garrido<br>Escriturante | <br>Paulo Roberto Gava<br>Substituto do Oficial |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|

Av. 1 - 28 de janeiro de 2013

**CADASTRO**

Pelo instrumento particular adiante mencionado e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP (Certidão de Valor Venal nº168705 / 2013 ), é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado no **Setor 47, Quadra 0411, Lote 0124, CPD: 1564307.**

Protocolo nº 311973 de 07/01/2013

Lilliana B. dos Anjos  
Escriturante

Paulo Roberto Gava  
Substituto do Oficial

R. 2 - 28 de janeiro de 2013

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Pelo instrumento particular datado de 19/06/2011, firmado em Piracicaba/SP, a proprietária **IVO ZARZUR PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **PROMETEU VENDER** o **IMÓVEL MATRICULADO** a **RODRIGO CESAR PIACENTINI**, brasileiro, diretor, RG 29.535.663-SSP/SP, CPF/MF 254.862.718-75, e sua mulher **JULIANA CRISTINA SPOLIDORI PIACENTINI**, brasileira, empresária, RG 32.281.336-0-SSP/SP, CPF/MF 213.977.518-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº6515/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua das Codornas, nº653, Nova Piracicaba, pelo preço de R\$ 95.473,14, pagável da seguinte forma: Entrada: R\$2.808,57, no ato da assinatura do contrato; R\$2.808,57 em uma única parcela fixa e irrevogável com vencimento em 19/07/2011. Saldo Devedor: R\$89.856,00 pagável em 156 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$576,00 cada uma, vencendo a primeira em 08/08/2011, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, reajustadas mensalmente pela variação do IGP-M. Demais cláusulas contratuais constam do compromisso.

Valor venal atualizado R\$7.364,00

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9CRC-R7QHF-7BV9T-QMZLY>



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: 111518.2.0088710-84

**LIVRO Nº2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula

**88.710**

Ficha

**02**

**1º**

**primeiro  
registro  
de imóveis  
e anexos**

**Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo**

**28 de janeiro de 2013**

Protocolo nº 311973 de 07/01/2013

Liliana B. M. Amaral  
Escritor

Paulo Roberto Grava  
Substituto do Oficial

**Av. 3 - 27 de março de 2017**  
**CANCELAMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (R.2).**  
Por instrumento particular datado de 07/02/2017, firmado na cidade de Piracicaba/SP, **RODRIGO CÉSAR PIACENTINI**, e sua mulher **JULIANA CRISTINA SPOLIDORI PIACENTINI** e **IVO ZARZUR - PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificados, resolveram, de comum acordo, extinguir o **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** objeto do R.2. Foi apresentada a guia do recolhimento do ITBI.  
Valor base para o recolhimento do ITBI-IV: **R\$30.000,00** (conforme D.A.M. - Documento de Arrecadação Municipal).  
Valor do contrato cancelado: **R\$95.473,14**.  
Protocolo nº 363851 de 15/03/2017.

Emanuelle F. Roncatto  
Escrivente

**R. 4 - 08 de julho de 2022**  
**COMPRA E VENDA**  
Título: Instrumento particular datado de 07/06/2022, firmado em Piracicaba/SP.  
Negócio jurídico: **COMPRA E VENDA**.  
Objeto da transmissão: 100% do **IMÓVEL**.  
Transmitente(s): **IVO ZARZUR PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, NIRE nº 35221175465 (JUCESP), já qualificada.  
Adquirente(s): **CHAILANE DOS SANTOS COELHO**, brasileira, solteira, maior, vendedora, CNH nº 05823918242-DETRAN/SP, CPF/MF 359.579.188-65, residente e domiciliada na Rua Mário Carraro, nº 64, Loteamento Santa Rosa, Piracicaba/SP.  
Preço: **R\$ 77.000,00**.  
Valor venal atualizado: **R\$ 15.296,27**.  
O contrato foi formalizado no âmbito do **Programa Casa Verde e Amarela** (Lei Federal nº 14.118/2021) e compreende a utilização de recursos do **FGTS**.  
Protocolo nº 431.945, de 01/07/2022.  
Selo Digital: 1115183210000000456571220  
Escrivente Responsável: **Amalia Desuo Ducati**  
Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro S. de Camargo  
Escrivente

**R. 5 - 08 de julho de 2022**  
**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): **CHAILANE DOS SANTOS COELHO**, já

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9CRC-R7QHF-7BV9T-QMZLY>



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/P9CRC-R7QHF-7BV9T-QMZLY>

CNM: 111518.2.0088710-84

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

Matrícula  
88.710

Ficha  
02  
Verso

1º primeiro  
registro  
de imóveis  
e anexos

Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo

qualificada.  
**Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381 (JUCESP).  
**Valor da dívida/obrigação garantida:** R\$ 100.588,88.  
**Número de prestações:** 360 prestações mensais e sucessivas.  
**Sistema de amortização:** PRICE  
**Taxa de juros:** Taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161% e taxa mensal de juros nominal de 0,4159% e efetiva de 0,4167%..  
**Valor da primeira prestação e seu vencimento:** R\$564,57, com vencimento para o dia 07/07/2022.  
**Origem dos recursos:** FGTS  
**Valor indicado para o imóvel para fins de leilão:** R\$165.000,00, 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**.  
As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas constantes do título.  
**Protocolo nº** 431.945, de 01/07/2022.  
**Selo Digital:** 111518321000000045657322K  
**Escrevente Responsável:** Amalia Desuo Ducati  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**  

Leandro S. de Camargo  
Escrevente

---

**AV. 6 - 05 de maio de 2025**  
**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**  
**Título:** Requerimento datado de 14/04/2025, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01317334C, 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 averbação dos leilões negativos mediante requerimento do credor fiduciário instruído com cópias autenticadas das publicações dos leilões e dos autos

*continua na ficha 03*

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: 111518.2.0088710-84

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL



Matrícula  
88.710

Ficha  
03

05 de maio de 2025

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

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\$ 17.421,42.  
**Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 184.424,81**  
Protocolo nº 472.821 de 16/01/2025.  
Selo Digital: 111518331000000083031325S  
Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi  
Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro da S. de Camargo  
Escrevente

*[Handwritten signature]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9CRC-R7QHF-7BV9T-QMZLY>

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

**CERTIFICO** e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da **matrícula nº 88710**. 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\$ | 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 |

Piracicaba-SP, 05 de maio de 2025.  
Emitida as 15:42:58 horas.

Claudia Valéria de Lima  
Escrivente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 472821

Controle:



1091446

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:  
1115183C30000000830314256

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9CRC-R7QHF-7BV9T-QMZLY>

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