



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: 111518.2.0098801-75

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**



**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

Matrícula
98.801

Ficha
01

30 de julho de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

APARTAMENTO, localizado no **CONDOMÍNIO JARDIM DA PRIMAVERA**, situado no município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a **Rua Luiz Antonio Berno nº 71, Santa Terezinha**, cabendo ao apartamento o direito a utilização de 1 (uma) vaga de garagem em local indeterminado.

EDIFÍCIO/TORRE		JASMIM	
Apartamento	143	Área real privativa	69,5400m ²
Tipo	3	Área comum	26,5784m ²
Fração Ideal	0,582792%	Área total	96,1184m ²

PROPRIETÁRIA: ACS CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA., com sede na cidade de Campinas/SP, na Rua Dr. Sampaio Ferraz, nº 453, sala 1, CEP 13.024-431, Cambuí, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.335.310/0001-46.

CADASTROS MUNICIPAL (ÁREAS ANTERIORES UNIFICADAS):

Setor	Quadra	Lote	CPD
41	0171	0204	1542976
41	0171	0224	1542391
41	0171	0244	1542392
41	0171	0264	1542393
41	0171	0287	1542394
41	0171	0303	1542395
41	0171	0310	1542396
41	0171	0317	1542397
41	0171	0324	1542398
41	0171	0331	1542399

REGISTROS ANTERIORES DA MATRÍCULA 85381:

Nº do Registro	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R.4	76409 à 76418	28/09/2010	Conferência de bens/Aquisição de terreno
R.172	85381	15/12/2011	Hipoteca
R.187	85381	30/07/2014	Instituição e Especificação

Protocolo nº 329803 de 16/07/2014

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Av.1 – 30 de julho de 2014

REMISSÃO – HIPOTECA

Procede-se a presente averbação para ficar consignado que em conformidade com os registros anteriores supra mencionados, o **IMÓVEL MATRICULADO** está **HIPOTECADO** dentre outras unidades, a favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek n°s 2.041 e 2.235 – Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, conforme especificado no registro 2 da matrícula 85381 de 15/12/2011 e alterações posteriores.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W6KV9-YW8VF-4626E-JFH9Z>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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: 111518.2.0098801-75

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
98.801

Ficha
01
Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Protocolo nº 329803 de 16/07/2014

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Av. 2 - 30 de julho de 2014

REMISSÃO - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Procede-se a presente averbação para ficar consignado que em conformidade com a Av. 183 da matrícula 85381, o empreendimento foi constituído com Patrimônio de afetação destinado a sua consecução.

Protocolo nº 329803 de 16/07/2014

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Av. 3 - 30 de julho de 2014

CADASTRO

De conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP e pesquisa no site da Prefeitura, é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado no **Setor 41, Quadra 0171, Lote 0331, sub-lote 0171 e CPD 1579820** (Certidão de valor venal nº 217044/2014).

Protocolo nº 329803 de 16/07/2014

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Av. 4 - 17 de março de 2015

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Av.1)

De conformidade com o instrumento particular firmado na cidade de São Paulo-SP, em 12 de fevereiro de 2015, e por autorização expressa do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, **procedo o cancelamento da hipoteca lançada por transporte sob nº 1 desta matrícula**, originalmente registrada sob o nº 172, na matrícula nº 85.381, desta Serventia.

Protocolo nº 338188 de 10/03/2015

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Av. 5 - 23 de novembro de 2015

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

De conformidade com a 6ª Alteração do Contrato Social, datada de 22/06/2015, firmada na cidade de Campinas, deste Estado e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (E.R. JUCESP/ACIC-CAMPINAS) em 16/07/2015, sob o nº 282.626/15-3, a proprietária **ACS CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA**, já qualificada, teve a sua denominação social alterada para **ACS ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA**, com sede em Campinas,

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W6KV9-YW8VF-4626E-JFH9Z>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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: 111518.2.0098801-75

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**



**CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

Matrícula
98.801

Ficha
02

23 de novembro de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

deste Estado, na Avenida José de Souza Campos nº 753, Térreo, Bairro Cambuí, CEP: 13025-320.
Protocolo nº 348336 de 12/11/2015

Luiz Sérgio Garrido
Luiz Sérgio Garrido
Escrevente

Av. 6 - 18 de junho de 2018

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

De conformidade com a 8ª Alteração do Contrato Social, datada de 28/07/2017, firmada na cidade de Campinas, deste Estado e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (E.R. JUCESP/ACIC-CAMPINAS) em 01/02/2018, sob o nº 58.329/18-3, a proprietária **ACS ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA**, já qualificada, teve a sua denominação social alterada para **3Z ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA**.

Protocolo nº 378.512, de 04/06/2018

Tiago P. Furia
Tiago P. Furia
Escrevente

R. 7 - 22 de junho de 2022

COMPRA E VENDA

Título: Instrumento particular datado de 18/05/2022, firmado em São Paulo/SP; e instrumento particular de retificação e ratificação datado de 22/05/2022, firmado em São Paulo/SP.

Negócio jurídico: COMPRA E VENDA.

Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s): 3Z ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA, NIRE 35224561684 (JUCESP), já qualificada.

Adquirente(s): PAULO ROGERIO BUENO ZEM, brasileiro, empresário, RG 40.958.542-7-SSP/SP, CPF/MF 367.908.538-98, e seu cônjuge PRISCILLA SAMPAIO GONÇALVES ZEM, brasileira, assistente administrativa, RG 65.358.866-5-SSP/SP, CPF/MF 009.776.332-25, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Amadeu Castanho, nº 313, Nossa Senhora de Fátima.

Preço: R\$250.000,00.

Valor venal atualizado: R\$44.482,28.

Protocolo nº 431.149, de 08/06/2022.

Selo Digital: 11151832100000045146922G

Escrevente Responsável: Lucas Faggionato

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diego Marques
Diego Marques
Escrevente

R. 8 - 22 de junho de 2022

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Título: Instrumento particular de que trata o registro anterior.

Negócio jurídico: PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DO(A) CREDOR(A).

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W6KV9-YW8VF-4626E-JFH9Z>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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: 111518.2.0098801-75

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matricula
98.801

Ficha
02
Verso



Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Objeto da propriedade fiduciária: 100% do IMÓVEL.
Transmitente(s)/Devedor(es)-fiduciante(s): PAULO ROGERIO BUENO ZEM e seu cônjuge PRISCILLA SAMPAIO GONÇALVES ZEM, já qualificados.
Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a): ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978 (JUCCSP).
Valor da dívida/obrigação garantida: R\$209.420,00.
Número de prestações: 360 prestações mensais e sucessivas.
Sistema de amortização: SAC.
Taxa de juros: Taxa anual de juros nominal de 9,2937% e efetiva de 9,7000%; e taxa mensal de juros nominal de 0,7744% e efetiva de 0,7744%.
Valor da primeira prestação e seu vencimento: R\$2.275,79, com vencimento para o dia 18/06/2022.
Valor indicado para o imóvel para fins de leilão: R\$260.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato.
Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias.
Enquadramento/sistema de financiamento: SFH.
As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.
Protocolo nº 431.149, de 08/06/2022.
Selo Digital: 111518321000000045147122V
Escrevente Responsável: Lucas Faggionato
Assinatura do Escrevente Impressor:


Diogo Marques
Escrevente

AV. 9 - 05 de setembro de 2024

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Título: Requerimento datado de 22/07/2024, firmado em Barueri/SP, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01155239C, 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: ITAÚ - UNIBANCO S/A., 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 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W6KV9-YW8VF-4626E-JFH9Z>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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: 111518.2.0098801-75

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Matrícula
98.801

Ficha
03

05 de setembro de 2024

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\$ 49.027,52.

Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 282.873,43

Protocolo nº 459.876 de 24/04/2024.

Selo Digital: 111518331000000073587124E

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/W6KV9-YW8VF-4626E-JFH9Z>

ONR
 Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



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 98801**. 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\$	42,22
Estado.....	R\$	12,00
SEFAZ.....	R\$	8,21
Reg. Civil....	R\$	2,22
Trib. Justiça:	R\$	2,90
Ao Município..	R\$	0,84
Ao Min.Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	70,42

Piracicaba-SP, 05 de setembro de 2024.
Emitida as 14:51:16 horas.

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 459876

Controle:



1044609

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:

1115183C3000000735872245

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W6KV9-YW8VF-4626E-JFH9Z>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado