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

1º primeiro registro de imóveis e anexos **Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo**

Matrícula	Ficha
98.801	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	69,5400m²
Tipo	3	Área comum	26,5784m²
Fração Ideal	0,582792%	Área total	96,1184m²

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
Escrevente

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 n° 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/HWWG7-VBUNB-FRXXQ-TRGZC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWWG7-VBUNB-FRXXQ-TRGZC

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
Escrevente

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
Escrevente

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 n° 217044/2014).
Protocolo nº 329803 de 16/07/2014

Emanuelle Furlan
Escrevente

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
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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWWG7-VBUNB-FRXXQ-TRGZC

CNM: 111518.2.0098801-75

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
98.801	02

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

23 de novembro de 2015

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
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
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: 1115183210000000045146922G
Escrevente Responsável: Lucas Faggionato
Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo 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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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: 111518.2.0098801-75

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 98.801 | Ficha 02 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos — **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 (JUCESP).
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: 1115183210000000045147122V
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/HWWG7-VBUNB-FRXXQ-TRGZC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | 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

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
98.801	03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

05 de setembro de 2024

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: 1115183310000000073587124E
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/HWWG7-VBUNB-FRXXQ-TRGZC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | 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 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 (*). **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 471054-INSTRUMENTO PARTICULAR (E-PROTOCOLO) de 06/12/2024. , referente ao imóvel dela objeto.**

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 Capitulo 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. 1°, 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, 23 de dezembro de 2024.
Emitida as 14:47:48 horas.

Sandra Regina Iatauro Martins
Escrevente

Pedido de certidão nº: 422274

Controle: 1068386

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1115183C3000000078269424J

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWWG7-VBUNB-FRXXQ-TRGZC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar