



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:111518.2.0134094-23

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

primeiro registro de imóveis e anexos

Piracicaba-SP

Matrícula  
134.094

Ficha  
01

12 de março de 2025

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                                                            | 450         |
| 2. Quadra                                                             | 0           |
| 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: MARCELO CASTURINO PEDROSO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, RG 49.985.210-SSP/SP, CPF/MF 459.079.508-62, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras/SP, na Rua Lacerda Franco, nº 247 B, Centro.

**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.1749    | 120607    | 17/07/2024 | Compra e venda                    |
| R.1750    | 120607    | 17/07/2024 | Propriedade Fiduciária            |
| R.2177    | 120607    | 12/03/2025 | Instituição e Especificação       |
| R.2371    | 120607    | 12/03/2025 | Registro da Atribuição da Unidade |

**Protocolo nº 474.369 de 19/02/2025**  
Selo Digital: 11151831100000081050925L  
Escrevente Responsável: Gisele Foltran Ferezini  
Assinatura do Escrevente Impressor:

Kananda M. O. Figueiredo  
Escrevente

Av. 1 - 12 de março de 2025

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 474.369 de 19/02/2025**  
Selo Digital: 1115183E100000081168325W  
Escrevente Responsável: Gisele Foltran Ferezini  
Assinatura do Escrevente Impressor:

Kananda M. O. Figueiredo  
Escrevente

Av. 2 - 12 de março de 2025

TRANSPORTE (PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2NT8W-E8YCV-4UUEX-XVPMX>



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:111518.2.0134094-23

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

Matrícula

134.094

Ficha

01

Verso

primeiro  
registro  
de imóveis  
e anexos

Piracicaba-SP

**Objeto da Averbação:** TRANSPORTE da PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA registrada na Matrícula nº 120607 no seguinte teor: “R.1750 – 17 de julho de 2024 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (FRAÇÃO IDEAL DE 0,2039710%, CORRESPONDENTE À CASA Nº 450 DA QUADRA O, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES COM DIREITO A VAGA DE GARAGEM) Título: Instrumento particular de que trata o registro anterior. Negócio jurídico: PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DO(A) CREDOR(A). Objeto da propriedade fiduciária: Fração ideal de 0,2039710%, correspondente à casa nº 450, da quadra O, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES, com direito a vaga de garagem. Transmittente(s)/Devedor(es)-fiduciante(s): MARCELO CASTURINO PEDROSO JUNIOR, já qualificado. Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Valor da dívida/obrigação garantida: R\$187.905,88 Número de prestações: 420 prestações mensais e sucessivas. Sistema de amortização: PRICE. Taxa de juros: Taxa anual de juros nominal de 7,00% e efetiva de 7,2290%; taxa mensal de juros nominal e efetiva de 0,5833%. Valor da primeira prestação e seu vencimento: R\$1.259,99 com vencimento para o dia 11/07/2024. Origem dos recursos: FGTS/União. Valor indicado para o imóvel para fins de leilão: R\$261.700,00, corrigido na forma estabelecida no contrato. Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias. O contrato foi formalizado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 14.620/2023). Enquadramento/sistema de financiamento: SFH. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas constantes do título. Protocolo nº 462.935 de 27/06/2024.”

Protocolo nº 474.369 de 19/02/2025  
Selo Digital: 1115183E1000000081191925L  
Escrevente Responsável: Gisele Foltran Ferezini  
Assinatura do Escrevente Impressor:

Kananda M. O. Figueiredo  
Escrevente

AV. 3 - 26 de janeiro de 2026  
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Título: Requerimento datado de 14/01/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01386517C, 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: 1) 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

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2NT8W-E8YCV-4UUEX-XVPMX>



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:111518.2.0134094-23

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL



primeiro  
registro  
de imóveis  
e anexos

Piracicaba-SP

Matrícula

134.094

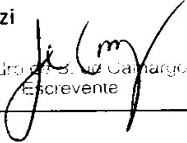
Ficha

02

26 de janeiro de 2026

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

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 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\$ 47.139,86.  
**Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 278.825,48**  
**Protocolo nº 478.502 de 23/05/2025.**  
Selo Digital: 1115183310000000941657264  
Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi  
Assinatura do Escrevente Impressor:



Leandro S. de Camargo  
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2NT8W-E8YCV-4UUEX-XVPMX>



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 134094**. 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\$ | 45,88 |
| Estado.....    | R\$ | 13,04 |
| SEFAZ.....     | R\$ | 8,92  |
| Reg. Civil...  | R\$ | 2,41  |
| Trib. Justiça: | R\$ | 3,15  |
| Ao Município.. | R\$ | 0,92  |
| Ao Min.Púb.... | R\$ | 2,20  |
| Total.....     | R\$ | 76,52 |

Daiane Melotto Lario  
Escrevente

Piracicaba-SP, 26 de janeiro de 2026.  
Emitida as 16:32:25 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:  
1115183C3000000094165826I

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2NT8W-E8YCV-4UUEX-XVPMX>