



Valide aqui
este documento

Para consulta, acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



1125163C303695252RXVLC25A

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP**

CERTIFICA, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **123.630**

DATA: **23/08/2016**

Ficha: **01F**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: (EM CONSTRUÇÃO) APARTAMENTO DE Nº. 103, localizado no **TÉRREO**, do **BLOCO 56**, do "Condomínio Residencial Parque Piazza Bellini", situado na Avenida Rio das Pedras nº. 2.201, no Bairro Pompéia, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

APARTAMENTO DE Nº. 103 do BLOCO 56, com **54,52 m²** de área construída privativa (sendo 45,95 m² de área coberta padrão e 8,57 m² de área privativa padrão diferente), **102,397 m²** de área construída comum (sendo 9,90 m² de área comum de divisão não proporcional e 92,497 m² de área comum de divisão proporcional), totalizando **156,917 m²** de área construída, com fração ideal de **0,000881880** no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização da vaga de garagem nº. **869**, a qual se encontra inserida na área comum de divisão não proporcional do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Avenida Rio das Pedras s/nº, Piracicamirim, CNPJ nº. 16.857.531/0001-35.

CONTRIBUINTE: Setor 17, quadra 0565, lote 1244, sub-lote 0000 e no CPD nº. 1567998 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-06/8098 de 25/03/2.013 (M-108.736 de 05/12/2014); (M-112.589 de 30/07/2015); R-4/112.589 de 25/09/2015 - Registro da Incorporação. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-1:- Protocolo nº 240.807 de 17/08/2016.

TRANSPORTE (SERVIDÃO DE PASSAGEM REGISTRADA SOB Nº. 02 NA MATRÍCULA 8.098 E AVERBADA SOB Nº. 01 NA MATRÍCULA 108.736 E SOB Nº. 01 NA MATRÍCULA 112.589; TERMO

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EZCH-NNZD7-6NBDT-SS68C>

112.589 BL56-AP103

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EZCH-NNZD7-6NBDT-SS68C>

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 23/08/2016	Ficha: 01V (verso)
------------------------------	---------------------------	-------------------------	---

DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE AVERBADO SOB Nº. 02 NA MATRÍCULA 112.589 E REGIME DE AFETAÇÃO - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1º, ambos da Lei Federal 6.015/73 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o seguinte: **a)** conforme registro nº. 02 da matrícula 8098, averbação nº. 01 da matrícula 108.736 e averbação nº. 01 da matrícula 112.589, se encontra constituída servidão de passagem em favor Companhia Paulista de Força e Luz, a qual, com o registro da incorporação passou a incidir totalmente sobre a Área Verde 2, integrante da área comum de divisão proporcional do condomínio, sendo que, a Servidão encontra-se devidamente descrita nas aludidas averbações; **b)** de acordo com averbação nº. 02 da matrícula 112.589, foi firmado entre a incorporadora e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote tendo por objeto as seguintes áreas: Área Verde 01 com **19.947,05 m²**; Área Verde 02 com **13.880,17 m²**; Área Verde 03 com **7.825,92 m²** e Área de Preservação Permanente - APP com **28.705,77 m²**, as quais são integrantes da área comum de divisão proporcional do condomínio, e se encontram devidamente descritas na aludida averbação; e **c)** Conforme averbação de nº 05 da matrícula nº. 112.589 de 25/09/2015, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO** Piracicaba/SP, 23 de agosto de 2016. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

R-2:- Protocolo nº. 240.807 de 17/08/2016.

COMPRA E VENDA - Pelo instrumento particular datado de 28/07/2016, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública, a proprietária **PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, retro qualificada, transmitiu por compra e venda a fração ideal de 0,000881880 que corresponderá ao apartamento nº. 103, no térreo, do Bloco 56, do "Condomínio Residencial Parque Piazza Bellini", pelo preço de R\$ 15.556,37,

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

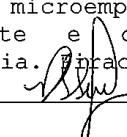
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EZCH-NNZD7-6NBDT-SS68C>

112.589 BL56-AP103

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 23/08/2016	Ficha: 02F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

os quais foram pagos com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, a **GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN**, brasileiro, solteiro, maior, microempresário, RG nº. 47.918.655-8-SSP/SP, CPF nº. 403.997.088-80, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Ormindo de Camargo nº. 70, Nova Pompéia. Piracicaba/SP, 23 de agosto de 2016. A escrevente autorizada responsável:  (Priscilla Stancius Silveira Marcondes).

R-3:- Protocolo nº. 240.807 de 17/08/2016.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, o atual proprietário, **GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN**, retro qualificado, na qualidade de devedor-fiduciante, transmitiu a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) da fração ideal de 0,000881880 que corresponderá ao apartamento nº. 103, no térreo, do Bloco 56, do "Condomínio Residencial Parque Piazza Bellini", à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, C.N.P.J. nº. 00.360.305/0001-04 na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de R\$ 117.399,31, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização TP - Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409%, e reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a R\$ 687,95 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 05/09/2016. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 160.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato. Além do valor do financiamento foram utilizados recursos próprios do devedor no valor de R\$ 30.667,69 e desconto complemento concedido pelo FGTS no valor de R\$ 7.527,00. Origem dos recursos: FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida. Prazo de carência: 30 dias. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. **Contrato firmado no âmbito do SFH.** Piracicaba/SP, 23 de agosto de 2016. A escrevente autorizada responsável:

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

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 23/08/2016	Ficha: 02V _{verso}
------------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------------

(Priscilla Stancius Silveira Marcondes).

AV-4: - Protocolo nº. 271.212 de 04/10/2018.

TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Pelo requerimento adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que em virtude da construção do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE PIAZZA BELLINI", que recebeu o número **2.201 da Avenida Rio das Pedras** (AV-2.147/112.589), bem como, do registro de instituição e especificação de condomínio (R-2.148/112.589), esta ficha complementar passa a constituir a matrícula de nº. **123.630**, relativa ao **apartamento nº. 103, localizado no 1º pavimento ou térreo, do Bloco 56**, do "Condomínio Residencial Parque Piazza Bellini", já concluído. A **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** foi registrada, nesta data, sob nº. 9.768, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis. Piracicaba/SP, 18 de outubro de 2018. A escrevente autorizada responsável: (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.11251631102712120AP96D18K.

R-5: - Protocolo nº. 271.212 de 04/10/2018.

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 20/09/2018, firmado em Piracicaba/SP, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi atribuído a **GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN**, brasileiro, solteiro, maior, microempresário, RG nº. 47.918.655-8-SSP/SP, CPF nº. 403.997.088-80, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Ormino de Camargo nº. 70, Nova Pompéia, pelo valor de R\$ 155.594,00. Piracicaba/SP, 18 de outubro de 2018. A escrevente autorizada responsável: (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EZCH-NNZD7-6NBDT-SS68C>

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 18/10/2018	Ficha: 03F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

Selo digital.1125163210271212FZ080418R.

AV-6: - Protocolo nº. 271.212 de 04/10/2018.
CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO - Pelo mesmo requerimento de que trata o registro anterior, e tendo em vista a averbação da construção da totalidade do empreendimento (AV-2.147/112.589), procedo o cancelamento parcial do regime de afetação averbado sob nº. 05 na matrícula nº. 112.589 e transportado pela averbação nº. 01, letra "c" retro, única e tão-somente em relação ao imóvel matriculado, em atenção ao disposto no artigo 31-E, I, da Lei Federal nº. 4.591/64. Piracicaba/SP, 18 de outubro de 2018. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).
Selo digital.1125163E10271212B252EL18W.

AV-7/123630: - Protocolo nº. 345.704 de 30/10/2023.
ARRESTO (DIREITOS E OBRIGAÇÕES - DEVEDOR-FIDUCIANTE - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº. 03 RETRO)
TÍTULO (CERTIDÃO): Certidão datada de 27/10/2023, expedida através do procedimento "Penhora Online", extraída do processo nº. 1017701-59.2023.8.26.0451 da 5ª Vara Cível de Piracicaba/SP, e auto datado de 27/10/2023.
PROTOCOLO SAEC/ONR: PH000489728.
EXEQUENTE(S): BRUNA BELLUCO, CPF nº. 350.374.138-00 e SABRINA BELLUCO, CPF nº. 369.764.368-12.
EXECUTADO(S): PANIFICADORA BISNAGA LTDA, CNPJ nº. 03.340.794/0001-20, LR PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA, CNPJ nº. 46.259.824/0001-81, GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN, CPF

Continúa no verso.



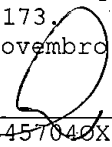
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EZCH-NNZD7-6NBDT-SS68C>

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 06/11/2023	Ficha: 03V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	--------------------------------------

nº. 403.997.088-80 e RODRIGO EVANGELISTA TOGNIN, CPF nº. 438.027.808-50.
NATUREZA DO ATO: ARRESTO.
OBJETO DA CONSTRIÇÃO: OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES (POSIÇÃO CONTRATUAL) DECORRENTES DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº. 03 RETRO.
VALOR DA AÇÃO: R\$ 563.537,05.
DEPOSITÁRIO(A): GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN.
Beneficiário de assistência judiciária gratuita concedida por decisão datada de 04/09/2023, às fls. 171/173.
Piracicaba/SP, 06 de novembro de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Fabiana Maria Sferra.
Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.11251633103457040XZG8N23R.

R-8/123630: - Protocolo nº. 365.953 de 22/01/2025.
HIPOTECA JUDICIÁRIA (DIREITOS E OBRIGAÇÕES - DEVEDOR-FIDUCIANTE - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº. 03 RETRO)
TÍTULO FORMAL(DOCUMENTO): Requerimento firmado em Piracicaba/SP e cópia da sentença condenatória proferida, em 12/08/2024, nos autos nº 0011731-89.2023.5.15.0051, da 2ª Vara do Trabalho de Piracicaba/SP.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): HIPOTECA JUDICIÁRIA.
DEVEDOR(ES)/RÉU(S): PANIFICADORA BISNAGA LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Rua Silva Jardim, nº. 818, Bairro Alto, CNPJ nº. 03.340.794/0001-20, **GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN**, brasileiro, empresário, RG nº. 47.918.655-8-SSP/SP, CPF nº. 403.997.088-80, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Avenida Rio das Pedras, nº. 2.201, Parque Piazza Bellini, **LR PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Rua Visconde do Rio Branco, nº 801, Bairro Cidade Alta, CNPJ nº. 46.259.824/0001-81, **STORM COBRANÇAS LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Rua Antônio

Continua na ficha 04

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EZCH-NNZD7-6NBDT-SS68C>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 25/02/2025	Ficha: 04F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

Cobra, nº. 275, Bairro Jardim Petrópolis, CNPJ nº. 42.978.902/0001-47 e **RODRIGO EVANGELISTA TOGNIN**, empresário, RG nº. 43.839.421-5-SSP/SP, CPF nº. 438.027.808-50, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Antonio Cobra, nº. 275.

CREDOR(A)/AUTOR(A): MAYCON ALEXSANDRO DE OLIVEIRA BONATO, brasileiro, solteiro, RG nº. 57.979.584-6-SSP/SP, CPF nº. 365.130.888-01, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Avenida Piracicamirim, nº. 3.039, apartamento 101, bloco 17.

OBJETO DA HIPOTECA: OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES (POSIÇÃO CONTRATUAL) DECORRENTES DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº 03 RETRO.

SENTENÇA CONDENATÓRIA: Sentença proferida em 12/08/2024, pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) Dr(a) Eduardo Alexandre da Silva, nos autos acima mencionados, cuja parte dispositiva é a seguinte: *"a sentença tem força de título constitutivo de hipoteca judiciária. O(a) reclamante poderá constituir a hipoteca sobre bem imóvel das reclamadas, mediante apresentação de cópia desta decisão perante o cartório de registro imobiliário, na forma do artigo 495 do Código de Processo Civil, independentemente do trânsito em julgado"*.

Consta do título que ao reclamante (credor/autor) foi concedido os benefícios da justiça gratuita.

Piracicaba/SP, 25 de fevereiro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Fabiana Maria Sferra.

Escrevente impressor:  (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).

Selo digital.11251632103659536BLM7K25D.

AV-9/123630: - Protocolo nº. 369.525 de 15/04/2025.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO

TÍTULO: Pelo título adiante mencionado, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

CNM: 112516.2.0123630-70

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 123.630	DATA: 25/08/2025	Ficha: 04V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.17.0565.1244.0883 e I.C. Reduzido: 1609938.
Piracicaba/SP, 25 de agosto de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.
Escrevente impressor:  (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310369525NAMGEP25U.

AV-10/123630: - Protocolo nº. 369.525 de 15/04/2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 18/07/2025, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" do ONR, no protocolo nº. IN01366497C, assinado digitalmente pelo representante da credora-fiduciária adiante qualificada, instruído com a prova da constituição em mora do devedor-fiduciante **GUILHERME EVANGELISTA TOGNIN**, retro qualificado, e pelo comprovante do recolhimento do imposto devido, é lavrada a presente averbação para que fique constando a **CONSOLIDAÇÃO** da plena propriedade do **IMÓVEL MATRICULADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.
Piracicaba/SP, 25 de agosto de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Thaís Cordeiro Fonseca.
Escrevente impressor:  (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.11251633103695252268BG25D.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0123630-70

Nº do pedido: 595.649. Extraída e verificada por MARCELA ROBERTA FEITOR GONCALVES
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 123630, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo o 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 (Lei nº 13.015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 373616 em 10/07/2025, título referente ao imóvel desta matrícula. Piracicaba/SP, 25 de agosto de 2025. (13:15)
O(a) escrevente autorizado(a).