



Valide aqui
este documento

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



1125163C30370007KCKMU4254

**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: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **125.600**

DATA: **17/06/2019**

Ficha: **01F**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua 02, compreendendo o lote 18, da quadra A, do loteamento Residencial de Interesse Social "Jardim Ouro Fino", situado no Bairro das Palmeiras, do Município de Rio das Pedras, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

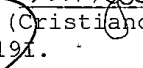
TERRENO de formato regular, com frente para a Rua 02 onde mede oito metros (8,00 m); do lado esquerdo de quem da Rua 02 olha para o imóvel, mede vinte metros (20,00 m) confrontando com o lote 19; no fundo mede oito metros (8,00 m) confrontando com o lote 27; do lado direito de quem da Rua 02 olha para o imóvel, mede vinte metros (20,00 m) confrontando com o lote 17, fechando assim uma área de 160,00 m².

PROPRIETÁRIA: LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Avenida Carlos Botelho nº. 275, Sala 09, Bairro São Dimas, CNPJ nº. 28.738.726/0001-45.

CONTRIBUINTE: Inscrição nº. 0131500100001 e cadastro nº. 000014092 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-23/2.087 de 01/12/2017; e R-28/2.087 de 17/06/2019 - Registro de Loteamento.

PROTOCOLO Nº. 278.055 DE 19/03/2019.

A escrevente autorizada responsável:  (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial:  (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.1125163110278055PLDHUY191.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA QUADRA "A" DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL "JARDIM OURO FINO", NA QUAL SE ENCONTRA INSERIDO O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

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/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

CNM: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 17/06/2019	Ficha: 02F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Escritura datada de 04/01/2019, lavrada pelo Tabelião de Notas de Rio das Pedras/SP, nas páginas 379/397, do livro 297, e escrituras de rerratificação datadas de 14/03/2019 e 12/04/2019, lavradas no livro 300, nas páginas 124/128 e 325/327, das mesmas Notas.

NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): HIPOTECA PARA GARANTIR A EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO.

DEVEDORA: LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE LTDA, retro qualificada.

CREDOR: MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS, com sede no paço municipal, na Rua Dr. Mário Tavares nº. 436, Centro, CNPJ nº. 44.826.840/0001-83.

OBJETO DA HIPOTECA: o IMÓVEL MATRICULADO.

PRazo DE EXECUÇÃO DAS OBRAS: 24 meses.

VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA: R\$ 5.001.916,04.

VALOR ATRIBUÍDO PARA OS FINS DO ARTIGO 1484 DO CÓDIGO CIVIL: R\$ 7.502.874,08.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL: R\$ 73.557,59.

DEMAIS LOTES OBJETO DA GARANTIA: Foram também hipotecados para garantir a execução das obras de infraestrutura do loteamento, os seguintes lotes: 09 ao 41 da quadra A; 01 ao 25 da quadra F; 01 ao 25 da quadra G; 01 ao 19 da quadra I, todos do próprio loteamento (dentre eles o imóvel objeto da matrícula).

O cronograma de execução das obras de infraestrutura se encontra retratado no registro do loteamento (R-28/2.087).

As partes ficam subordinadas às demais cláusulas e condições constantes do título e do cronograma de obras do loteamento.

Piracicaba/SP, 17 de junho de 2019. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.1125163E10278055CEI11719N.

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: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 17/05/2022	Ficha: 02V (verso)
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------

AV-3/125600: - Protocolo nº. 321.624 de 11/04/2022.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - GARANTIA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE

LOTEAMENTO - Pelo requerimento e de conformidade com o Ofício G.P. nº. 118/2022, expedido em 18/03/2022 pelo órgão competente do município de Rio das Pedras/SP, processo nº. 5536/2020 de 22/12/2020, procedo o **cancelamento da hipoteca registrada sob nº. 02**, em decorrência da execução total das obras de infraestrutura do loteamento, conforme "Termo de Vistoria e Execução de Obra de Loteamento - TVO", datado de 15/02/2022 (processo nº. 5536/2020).

Piracicaba/SP, 17 de maio de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Leandro Longato Neto.

Escrevente impressor: Pracastro (Thaís Bernardes Virgulino de Castro).

Selo digital.11251633103216246NXSSI226.

R-4/125600: - Protocolo nº. 323.259 de 19/05/2022.

HIPOTECA

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 18/10/2021, firmado em Campinas/SP.

NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): **HIPOTECA.**

DEVEDORA: **LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Avenida Carlos Botelho, nº. 275, sala 09, São Dimas, CNPJ nº. 28.738.726/0001-45, NIRE nº. 35230688593.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.

OBJETO DA HIPOTECA: O **IMÓVEL MATRICULADO.**

VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA: R\$ 2.836.414,63. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 24 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC). **TAXA DE JUROS:** Nominal 8.0000%; e Efetiva - 8.3000%. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS - Programa Casa Verde e

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

CNM: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 30/05/2022	Ficha: 03F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

Amarela. VALOR ATRIBUÍDO PARA OS FINS DO ARTIGO 1.484 DO CÓDIGO CIVIL: R\$ 8.410.000,00. Consta da cláusula 19 do contrato que além de outras causas, a venda ou promessa de venda do imóvel objeto desta hipoteca, sem prévio e expresso consentimento da credora, implicará no vencimento antecipado da dívida. As partes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do título.

A presente hipoteca envolve 58 lotes localizados no loteamento Residencial de Interesse Social "Jardim Ouro Fino", matriculados nesta Serventia sob n°s 125.591 a 125.623 (lotes 09 a 41 da quadra "A") e 125.825 a 125.849 (lotes 01 a 25 da quadra "F"), dentre elas, o imóvel objeto desta matrícula.

Piracicaba/SP, 30 de maio de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.

Escrevente impressor: Thaís (Thaís Bernardes Virgulino de Castro).
Selo digital.11251632103232598IJ4E122D.

AV-5/125600: - Protocolo n°. 324.737 de 28/06/2022
ALTERAÇÃO DE CADASTRO
TÍTULO: Pelo título adiante mencionado e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.
CADASTRO ATUAL: Cadastro: 000014796 e Inscrição: 0131700173001.
Piracicaba/SP, 08 de julho de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.
Escrevente impressor: Ari (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310324737C309DU22W.

AV-6/125600: - Protocolo n°. 324.737 de 28/06/2022.

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



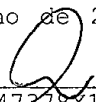


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

CNM: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 08/07/2022	Ficha: 03V (Verso)
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 04) TÍTULO: Instrumento particular adiante mencionado. NATUREZA DO ATO: <u>CANCELAMENTO</u>. CAUSA (RAZÃO DO CANCELAMENTO): <u>Autorização do(a) credor(a) constante no instrumento mencionado no registro seguinte.</u> OBJETO DO CANCELAMENTO: <u>A HIPOTECA, registrada sob nº. 04.</u> Piracicaba/SP, 08 de julho de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira. Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior). Selo digital.11251633103247378X130L22H. R-7/125600: - Protocolo nº 324.737 de 28/06/2022. COMPRA E VENDA TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 17/06/2022, com força de escritura pública. NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): <u>COMPRA E VENDA</u>. TRANSMITENTE(S) VENDEDOR/A(ES): <u>LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE LTDA</u>, retro qualificada. ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): <u>LUCAS MACZ MATHIAS</u>, mecânico, manutenção, montador, preparador, operador de máq. e aparelhos prod. indust., RG nº. 53.957.018-7-SSP/SP, CPF nº. 462.697.808-88, e seu cônjuge <u>GISELE BEATRIZ PINHEIRO MATHIAS</u>, do lar, RG nº. 63.750.289-9-SSP/SP, CPF nº. 550.041.958-70, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Rio das Pedras/SP, na Rua Jose Vendrame, nº. 229, Ca 02, Jardim Bela Vista. OBJETO DO NEGÓCIO: o IMÓVEL MATRICULADO. PREÇO: R\$ 18.999,18. 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/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

CNM: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 08/07/2022	Ficha: 04F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES MENCIONADOS NO CONTRATO: R\$ 19.060,89 de recursos próprios, R\$ 5.129,11 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 7.710,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 127.600,00 de financiamento concedido pela instituição financeira mencionada no registro seguinte. Piracicaba/SP, 08 de julho de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.

Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.112516321032473750TCYK22Z.

R-8/125600: - Protocolo nº 324.737 de 28/06/2022.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular de que trata o registro anterior.

NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DO(A) CREDOR(A).

TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): LUCAS MACZ MATHIAS e seu cônjuge GISELE BEATRIZ PINHEIRO MATHIAS, retro qualificados.

ADQUIRENTE - CREDOR(A)-FIDUCIÁRIO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.

OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: o IMÓVEL MATRICULADO.

ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA: VALOR DA DÍVIDA: R\$ 127.600,00. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: R\$ 784,92 (encargo mensal inicial). VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 15/07/2022. PRAZO DE CARÊNCIA (\$ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 30 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTAM DO TÍTULO.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 159.500,00.

Contrato firmado no âmbito do SFH.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

CNM: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 08/07/2022	Ficha: 04V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

Piracicaba/SP, 08 de julho de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Tiago Cury de Oliveira.

Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).

Selo digital.1125163210324737CTXZJO22X.

AV-9/125600: - Protocolo nº. 328.095 de 12/09/2022.

DENOMINAÇÃO DE VIA(S) PÚBLICA(S)

TÍTULO: Pelo título adiante mencionado.

LEI OU DECRETO: Lei Municipal nº. 3.175 de 03/08/2021.

DENOMINAÇÃO ANTERIOR: Rua 02.

DENOMINAÇÃO ATUAL: Rua Josefa Petinizi Rubia.

Piracicaba/SP, 27 de setembro de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Vitor Roberto da Silva.

Escrevente impressor: (Ari Faralhe Junior).

Selo digital.1125163310328895CL4Q40229.

AV-10/125600: - Protocolo nº. 328.095 de 12/09/2022.

CONSTRUÇÃO

REQUERIMENTO: Datado de 09/09/2022. **OBJETO DA AVERBAÇÃO:** CONSTRUÇÃO. **DOCUMENTO DO MUNICÍPIO:** Certificado de vistoria de conclusão de obra nº. 031/2022 (processo nº. 1264/2022). **NÚMERO E LOGRADOURO DO PRÉDIO:** nº. 35 da Rua Josefa Petinizi Rubia. **ÁREA CONSTRUÍDA:** 44,78 m². **DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial. **VALOR ATRIBUÍDO À CONSTRUÇÃO:** R\$ 83.424,24. **VALOR SINDUSCON/SP:** R\$ 57.269,14. **CND:** Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob nº. 90.007.68468/72-001, datada de 25/07/2022.

Continua na ficha 05



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6			
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 27/09/2022	Ficha: 05F
Piracicaba/SP, 27 de setembro de 2022. Escrevente responsável pela qualificação: Vitor Roberto da Silva. Escrevente impressor: <u>[assinatura]</u> (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163310328095X5B4XS22M.			
AV-11/125600: - Protocolo nº. 370.007 de 28/04/2025. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP - O CEP do imóvel matriculado é o seguinte: 13397-181. Piracicaba/SP, 04 de novembro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Anny Beatriz Gomes Mazzini. Escrevente impressor: <u>[assinatura]</u> (Marcela Roberta Feitor Gonçalves). Selo digital.1125163310370807ONTN8E250.			
AV-12/125600: - Protocolo nº. 370.007 de 28/04/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 16/09/2025, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" do ONR, no protocolo nº. IN01372746C, assinado digitalmente pelo representante da credora-fiduciária adiante qualificada, instruído com <u>a prova da constituição em mora</u> dos devedores-fiduciantes LUCAS MACZ MATHIAS e seu cônjuge, GISELE BEATRIZ PINHEIRO MATHIAS, retro qualificados, 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 de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381. Piracicaba/SP, 04 de novembro de 2025. Escrevente responsável pela qualificação: Anny Beatriz Gomes Mazzini. Escrevente impressor: <u>[assinatura]</u> (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).			

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ7JS-B92A8-2JJB4-NUHNG>

CNM: 112516.2.0125600-77

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 125.600	DATA: 04/11/2025	Ficha: 05V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

Selo digital.1125163310370007M8JW0X25I.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0125600-77

Nº do pedido: 602.663. Extraída e verificada por MARCELA ROBERTA FEITOR GONCALVES
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 125600, 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 11.251/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
Piracicaba/SP, 04 de novembro de 2025. (11:34) O(a) escrevente autorizado(a) .