



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: 111518.2.0118129-97

**LIVRO Nº2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**118.129**

Ficha  
**01**



**Comarca de Piracicaba**  
**Estado de São Paulo**

28 de fevereiro de 2019

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11 151-6

**APARTAMENTO**, localizado no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONET", município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a **Rua Bom Jesus, nº559**, com direito a **4 VAGAS DE GARAGEM DETERMINADAS E 1 DEPÓSITO**, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 2.186,45m<sup>2</sup>, a saber:

<b>Apartamento</b>	161	<b>Área privativa total (m²)</b>	202,3775
<b>Pavimento Tipo</b>	16º	<b>Área comum total (m²)</b>	176,6211
<b>Vagas de garagem</b>	09-A/09-B/10-A/10-B (2º SUBSOLO)	<b>Área total (m²)</b>	378,9986
<b>Depósito</b>	29	<b>Fração ideal (%)</b>	2,2962

**PROPRIETÁRIA: NOVA GAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na cidade de Piracicaba/SP, na Rua Bom Jesus, nº583, CNPJ/MF nº15.069.044/0001-45.

**CADASTRO MUNICIPAL:** Setor 06, Quadra 0043, Lote 0337, sub-lote 0031, CPD 1607676

**REGISTROS/AVERBAÇÕES ANTERIORES:**

<b>Nº do Ato</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Data</b>	<b>Ato Correspondente</b>
R.43	M. 2713	15/01/2014	Aquisição (Compra e Venda)
R.11	M.3314	07/11/2012	Aquisição (Compra e Venda)
R.2	M.98529	21/07/2014	Aquisição (Compra e Venda)
R.13	M.85940	30/04/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.19	M.85940	12/06/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.20	M.85940	12/06/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.22	M.85940	24/06/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.24	M.85940	25/09/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.28	M.85940	25/09/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.29	M.85940	25/09/2013	Aquisição (Compra e Venda)
R.30	M.85940	25/09/2013	Aquisição (Compra e Venda)
Av.3	M.98529	21/07/2014	FUSÃO que deu origem a M.98530
Av.34	M.85940		
Av.1	M.98530	01/09/2014	FUSÃO que deu origem a M.98905
Av.14	M.3314		
Av.46	M.2713		
R.2	M.98905	18/05/2016	Incorporação Imobiliária
Av.3	M.98905	18/07/2016	Patrimônio de Afetação
R.102	M.98905	28/02/2019	Instituição e Especificação

Protocolo nº 387358 de 24/01/2019

Selo Digital: 11151831100000003265901Q

Liliana B. M. Amaral  
Escrevente

Av. 1- 28 de fevereiro de 2019

**REMISSÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3NGLQ-6NUWX-L3BV3-JMYLS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Página: 0001/0005



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: 111518.2.0118129-97

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

Matrícula  
118.129

Ficha  
01

Versão



Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo

Procede-se a presente averbação para ficar consignado que em conformidade com a averbação de nº3, na matrícula de nº98905, o empreendimento foi constituído com Patrimônio de afetação destinado a sua consecução.

Protocolo nº 387358 de 24/01/2019

Selo Digital: 1115183E100000003272201F

Liliana B. M. Amaral  
Escrevente

R. 2 - 20 de março de 2024

**COMPRA E VENDA**

Título: Instrumento particular datado de 27/02/2024, firmado em Curitiba/PR.

Negócio jurídico: **COMPRA E VENDA.**

Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s): **NOVA GAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, NIRE nº 35226280771 (JUCESP), já qualificada.

Adquirente(s): **JOSE MAURICIO ZULINI**, brasileiro, viúvo, empresário, RG 8.687.371-4-SSP/SP, CPF/MF 015.893.548-93, residente e domiciliado na Rua Atenas, nº 250, Casa 1, Campestre, Piracicaba/SP.

Preço: **R\$ 1.350.000,00.**

Valor venal atualizado: **R\$ 362.246,57.**

Protocolo nº 457.399, de 04/03/2024.

Selo Digital: 111518321000000067106724I

Escrevente Responsável: **Alzira Valniria de J. Braz**

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro da S. de Camargo  
Escrevente

R. 3 - 20 de março de 2024

**PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Título: Instrumento particular de que trata o registro anterior.

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

Objeto da propriedade fiduciária: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s)/Devedor(es)-fiduciante(s): **JOSE MAURICIO ZULINI**, já qualificado.

Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a): **BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A**, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4781, Batel, Curitiba-PR, CNPJ/MF 00.556.603/0001-74.

Valor da dívida/obrigação garantida: **R\$ 960.250,00.**

Número de prestações: 120 prestações mensais e sucessivas.

Sistema de amortização: **PRICE.**

Taxa de juros: Taxa de juros mensal de 1,30%.

Valor da primeira prestação e seu vencimento: **R\$17.156,62**, com vencimento para o dia 12/05/2024.

Valor indicado para o imóvel para fins de leilão: **R\$1.676.000,00**, corrigido na forma estabelecida no contrato.

Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias.

Enquadramento/sistema de financiamento: Não consta.

continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3NGLQ-6NUWX-L3BV3-JMYLS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



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: 111518.2.0118129-97

**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

**primeiro registro de imóveis e anexos**  
**Piracicaba-SP**

Matrícula  
**118.129**

Ficha  
**02**

20 de março de 2024

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-B

As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas constantes do título.

**Protocolo nº 457.399, de 04/03/2024.**  
**Selo Digital: 11151832100000067106824G**  
**Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz**  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Leandro da S. de Camargo*  
 Escrevente

**AV. 4 - 20 de março de 2024.**

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - ESCRITURAL**

**Título/Documento:** CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI, sob a forma escritural, nº 505475-3 - SÉRIE 2024, emitida na cidade de Curitiba/PR, em 27/02/2024, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004.

**Credor(a):** BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, já qualificado.

**Custodiante:** BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, já qualificado.

**Tipo:** INTEGRAL.

**Forma e condições:** Forma e condições constantes do título registrado sob R.3.

**Valor/Crédito fiduciário:** R\$960.250,00.

**Observação:** Cédula emitida em representação do crédito objeto do mencionado registro.

**Protocolo nº 457.399, de 04/03/2024.**  
**Selo Digital: 1115183E100000067106924Q**  
**Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz**  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Leandro da S. de Camargo*  
 Escrevente

**AV. 5 - 27 de fevereiro de 2025**

**CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - ESCRITURAL (AVERBAÇÃO Nº 4)**

**Título:** Requerimento de 05/02/2025, firmado em Curitiba/PR pelo(a) credor(a) e custodiante, BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, já qualificado(a).

**Objeto da averbação:** CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI.

**Ato objeto do cancelamento:** AVERBAÇÃO Nº 4.

**Observação:** No requerimento apresentado o credor declarou expressamente que referida cédula não foi negociada e estava sob sua guarda e custódia.

**Protocolo nº 468.835, de 22/10/2024.**  
**Selo Digital: 1115183E1000000806260259**  
**Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi**  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Leandro da S. de Camargo*  
 Escrevente

**AV. 6 - 27 de fevereiro de 2025**

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

**Título:** Requerimento datado de 20/01/2025, firmado em Curitiba/PR,

*continua no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3NGLQ-6NUWX-L3BV3-JMYLS>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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: 111518.2.0118129-97

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

Matricula  
**118.129**

Ficha  
**02**  
Tomo



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3NGLQ-6NUWX-L3BV3-JMYLS>

disponibilizado no sistema "Ofício Eletrônico" da ONR sob o protocolo nº IN01270120C, 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: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS 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 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\$ 375.561,80.

**Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 1.747.516,33**

Protocolo nº 468.835 de 22/10/2024.

Selo Digital: 11151833100000080625625K

Escrevente Responsável: Maria Thereza Neves Cerozzi

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro de S. de Camargo  
Escrevente

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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 118129**. 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 conterà 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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3NGLQ-6NUWX-L3BV3-JMYLS>

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
SEFAZ.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Justiça:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	0,88
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,72

**Piracicaba-SP, 27 de fevereiro de 2025.**  
**Emitida as 11:49:32 horas.**

Claudia Valéria de Lima  
Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 468835

Controle:



1080197

Página: 0005/0005



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



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

