

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

|                             |                    |                  |            |
|-----------------------------|--------------------|------------------|------------|
| LIVRO Nº2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 128.792 | DATA: 19/09/2017 | Ficha: 01F |
|-----------------------------|--------------------|------------------|------------|

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

**IMÓVEL:** (EM CONSTRUÇÃO) APARTAMENTO DE Nº. 33 localizado no 3º ANDAR OU 4º PAVIMENTO, do BLOCO 11, do Condomínio "Jardim Novo Horizonte", situado na Rua Francisco Aparecido de Campos nº. 121, no Bairro Novo Horizonte, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

**APARTAMENTO DE Nº. 33 DO BLOCO 11**, com 44,72 m² de área construída privativa principal (coberta padrão), 19,80 m² de área construída privativa acessória, que corresponde às vagas de garagem nº.s 324 e 325 e 41,168 m² de área construída comum (área comum de divisão proporcional), totalizando 105,688 m² de área construída, com fração ideal de 0,0027820 no terreno e demais coisas de uso comum.

**PROPRIETÁRIA:** NOVO HORIZONTE INCORPORADORA SPE LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Avenida Frei Francisco Antonio Perin nº. 462, Novo Horizonte, CNPJ nº. 26.433.558/0001-54.

**CONTRIBUINTE:** Setor 27, quadra 0214, lote 0021, sub-lote 0000 e no CPD nº. 1568013 (em maior área).

**REGISTROS ANTERIORES:** R-16/98.072 de 24/11/2016 (M-117.193 de 11/01/2017) e R-3/117.193 de 10/04/2017 - Registro da Incorporação.

O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

**AV-1:-** Protocolo nº 254.767 de 18/08/2017.

**TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO E HIPOTECA)** - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1º, ambos da Lei Federal nº. 6.015/73 é lavrada a presente averbação para ficar constando que: a) Conforme averbação de nº 04 da matrícula nº. 117.193, o empreendimento encontra-se submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO; e b) Conforme registro de nº 05 da matrícula nº. 117.193, a fração ideal vinculada a

Continua no verso.

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

|                             |                           |                         |                              |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| LIVRO Nº2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: <b>128.792</b> | DATA: <b>19/09/2017</b> | Ficha: <b>01V</b><br>(verso) |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|

futura unidade autônoma, foi **HIPOTECADA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento da dívida no valor de **R\$ 6.721.340,27**. A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às futuras **59** unidades habitacionais do empreendimento, sendo elas: Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 01; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 02; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 03; Apartamentos 31, 32 e 33 do Bloco 04; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 05; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 06; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 07; Apartamentos 23, 24, 31 e 32 do Bloco 08; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 09; Apartamentos 23, 24, 31 e 32 do Bloco 10; Apartamentos 31, 32, 33 e 34 do Bloco 11; Apartamentos 23, 24, 31, 33 e 34 do Bloco 12; Apartamentos 11, 12, 13, 14, 22, 23, 24, 31, 32, 33 e 34 do Bloco 13. Piracicaba/SP, 19 de setembro de 2017. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).

**AV-2: - Protocolo nº. 268.472 de 01/08/2018.**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 05 NA MATRÍCULA Nº. 117.193 E TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 01, LETRA B)**

**TÍTULO:** Instrumento particular adiante mencionado.

**NATUREZA DO ATO:** CANCELAMENTO.

**CAUSA (RAZÃO DO CANCELAMENTO):** Autorização da credora constante no instrumento mencionado no registro seguinte.

**OBJETO DO CANCELAMENTO:** A HIPOTECA, registrada sob nº. 05, na matrícula de nº. 117.193 (transportada pela averbação de nº. 01, letra b), apenas no que se refere à unidade objeto desta ficha complementar.

Piracicaba/SP, 15 de agosto de 2018. O escrevente autorizado responsável:

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

|                             |                    |                  |            |
|-----------------------------|--------------------|------------------|------------|
| LIVRO Nº2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 128.792 | DATA: 15/08/2018 | Ficha: 02F |
|-----------------------------|--------------------|------------------|------------|

Cury (Tiago Cury de Oliveira).

R-3: - Protocolo nº. 268.472 de 01/08/2018.

**COMPRA E VENDA**

**TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO):** Instrumento particular datado de 11/04/2018, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.

**NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL):** COMPRA E VENDA.

**TRANSMITENTE VENDEDORA:** NOVO HORIZONTE INCORPORADORA SPE LTDA, retro qualificada.

**ADQUIRENTE COMPRADOR:** LUCAS RIBEIRO SERAFIM, brasileiro, solteiro, maior, mecânico manutenção, montador, preparador, operador de maq. e aparelhos prod. indust., RG nº. 48.851.558-0-SSP/SP, CPF nº. 416.238.098-86, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Albert Einstein, nº. 62, Jd Ibirapuera.

**OBJETO DA TRANSMISSÃO:** Fração Ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.

**PREÇO:** R\$ 19.337,19.

**FORMA DE PAGAMENTO:** R\$ 2.485,42 pagos com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 16.851,77 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.

Piracicaba/SP, 15 de agosto de 2018. O escrevente autorizado responsável:

Cury (Tiago Cury de Oliveira).

R-4: - Protocolo nº. 268.472 de 01/08/2018.

**PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

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

**NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL):** CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.

**TRANSMITENTE - DEVEDOR-FIDUCIANTE:** LUCAS RIBEIRO SERAFIM, retro qualificado.

Continua no verso.



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

|                             |                           |                         |                              |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| LIVRO Nº2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: <b>128.792</b> | DATA: <b>15/08/2018</b> | Ficha: <b>02V</b><br>(verso) |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|

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

**OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro mencionada.

**VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA:** R\$ 126.400,00.

**NÚMERO DE PRESTAÇÕES:** 360 prestações mensais e sucessivas.

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Price.

**TAXA DE JUROS:** Taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%.

**VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO:** R\$ 741,85 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 11/05/2018.

**VALOR INDICADO PARA O IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO:** R\$ 158.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato.

**RECURSOS UTILIZADOS:** Recursos próprios - R\$ 25.691,58. Recursos da conta vinculada do FGTS - R\$ 2.485,42. Desconto complemento concedido pelo FGTS - R\$ 3.423,00.

**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, 15 de agosto de 2018. O escrevente autorizado responsável:

Diary (Tiago Cury de Oliveira).

**AV-5:** - Protocolo nº. 291.854 de 24/04/2020.

**TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA** - Pelo requerimento adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado "JARDIM NOVO HORIZONTE", que recebeu o número 121 da Rua Francisco Aparecido de Campos (Av-07/117.193), bem como, do registro de instituição e

Continua na ficha 03

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

|                             |                           |                         |                   |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| LIVRO Nº2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: <b>128.792</b> | DATA: <b>04/06/2020</b> | Ficha: <b>03F</b> |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|

especificação de condomínio (R-08/117.193), esta ficha complementar passa a constituir a matrícula de nº. **128.792**, relativa ao **apartamento nº. 33, localizado no 3º. andar ou 4º. pavimento, do bloco 11** do citado empreendimento, já concluído. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **10.047**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis, Piracicaba/SP, 04 de junho de 2020. A escrevente autorizada responsável: Priscilla Stancius Silveira Marcondes.

Selo digital.1125163110291854ZRS3SF20K.

**R-6: - Protocolo nº. 291.854 de 24/04/2020.**

**ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE** - Pelo requerimento datado de 22/04/2020, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrado sob nº. 08 na matrícula nº. 117.193, foi atribuída ao devedor fiduciante **LUCAS RIBEIRO SERAFIM**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico manutenção, montador, preparador, operador de máq. e aparelhos prod. indust., RG nº. 48.851.558-0-SSP/SP, CPF nº. 416.238.098-86, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Albert Einstein, nº. 62, Jd Ibirapuera, pelo valor de R\$ 158.000,00, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381. Piracicaba/SP, 04 de junho de 2020. A escrevente autorizada responsável: Priscilla Stancius Silveira Marcondes.

Selo digital.1125163210291854Z2IO6320A.

**AV-7: - Protocolo nº. 291.854 de 24/04/2020.**

**CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO** - Pelo mesmo requerimento de que trata o

Continua no verso.

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

|                             |                           |                         |                              |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| LIVRO Nº2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: <b>128.792</b> | DATA: <b>04/06/2020</b> | Ficha: <b>03V</b><br>(verso) |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|

registro anterior, e tendo em vista a averbação da construção da totalidade do empreendimento (Av-07/117.193), procedo o cancelamento parcial do regime de afetação averbado sob nº. 04 na matrícula nº. 117.193 e transportado pela averbação nº. 01, letra "a", 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, 04 de junho de 2020. A escrevente autorizada responsável:  (Priscilla Stancius Silveira Marcondes).

Selo digital.11251633102918545UGN4K200.

**AV-8/128792: - Protocolo nº. 359.831 de 10/09/2024.**

**PENHORA (DIREITOS E OBRIGAÇÕES - DEVEDOR-FIDUCIANTE - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº. 04 RETRO)**

**TÍTULO (CERTIDÃO):** Certidão datada de 09/09/2024, expedida através do procedimento "Penhora Online", extraída do processo nº. 0010763-36.2021.8.26.0451 da 5ª Vara Cível de Piracicaba/SP, e auto de penhora datado de 05/07/2024.

**PROTOCOLO SAEC/ONR:** PH000532795.

**EXEQUENTE(S):** CONDOMÍNIO JARDIM NOVO HORIZONTE, CNPJ nº. 40.540.788/0001-43.

**EXECUTADO(S):** LUCAS RIBEIRO SERAFIM, CPF nº. 416.238.098-86.

**NATUREZA DO ATO:** PENHORA.

**OBJETO DA CONSTRUÇÃO:** OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES (POSIÇÃO CONTRATUAL) DECORRENTES DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA REGISTRADA SOB Nº 04 RETRO.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 7.448,73.

**DEPOSITÁRIO(A):** LUCAS RIBEIRO SERAFIM.

Pagamento das custas e emolumentos efetuado em 21/09/2024.

Piracicaba/SP, 24 de setembro de 2024. Escrevente responsável pela qualificação: Fabiana Maria Sferra.

Escrevente impressor:  (Ari Faralhe Junior).

Continua na ficha 04

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

|                              |                    |                  |            |
|------------------------------|--------------------|------------------|------------|
| LIVRO Nº 2<br>REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 128.792 | DATA: 24/09/2024 | Ficha: 04F |
|------------------------------|--------------------|------------------|------------|

Selo digital.1125163310359831R5W69X244.

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)