Valide aqui
este documento

Selo Digital nº 1236873110000000017236322J (Abertura de Matrícula)

APARTAMENTO "**191**" (CENTO E NOVENTA E UM), localizado no 19º pavimento da **TORRE** "**2**" (DOIS), do empreendimento de natureza residencial multifamiliar vertical denominado "**TERRAZZO RESIDENZIALE**", identificado comercialmente por "**SIGNATURE**", situado à Rua Francisco Glicério, nº 1.620 (mil seiscentos e vinte), esquina com a Rua José Betti, loteamento denominado "Paiquerê", Bairro Paiquerê, zona urbana desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por: cozinha, despensa, área de serviço com banheiro de serviço, laje técnica, hall de circulação, lavabo, banheiro 2, sala de jantar, sala de estar e 4 (quatro) dormitórios sendo: 1 (uma) suíte, designada por suíte 1 (com banho 3), 1 (uma) suíte máster (com banho 1), dormitório 1, dormitório 2 e terraço, correspondendo, ainda, a esta unidade autônoma, 01 (um) depósito com o número "78", localizado no Subsolo "2", 01 (uma) vaga de garagem dupla identificada pelo nº 018/018A, e 02 (duas) vagas de garagens simples identificadas pelos nºs 019 e 045, todas localizadas no Subsolo "1". Referida Torre "2" se localiza do lado esquerdo, de quem da portaria situada na Rua Francisco Glicério olha para o empreendimento, e, o citado apartamento se localiza do lado direito, de quem da frente da torre a olha, e possui a seguinte confrontação (de quem da frente do edifício olha para torre): Confronta em projeção, pela frente com praça boas vindas; pelo lado direito com casa de campo, solário e piscina da casa de campo; pelo lado esquerdo com unidade tipo de final 2 e, nos fundos, com playground, possuindo as seguintes áreas: área privativa principal de 154,120m², área privativa acessória de 79,417m², área privativa total de 233,537m², área de uso comum de 97,956m², totalizando a área real total de 331,493m², correspondente à fração ideal no terreno de 1,101%, no todo do terreno onde foi implantado o referido empreendimento, designado por lote "1-A" (Remanescente), com a área de 7.194,52m², da quadra "B", do loteamento denominado "Paiquerê", Bairro Paiquerê, perfeitamente descrito e caracterizado na Av.5/22.254, datada de 24 de outubro de 2017, deste cartório. (A presente matrícula foi aberta à requerimento, nos termos do item 52, alínea "c", do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Vide Prenotação nº 86.092, de 17/01/2022, deste cartório).

PROPRIETÁRIA: TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Irio Giardelli, nº 47, andar 7, sala 704C, Bairro do Jardim Paiquerê, CNPJ. 15.284.539/0001-97, com NIRE (Matriz) nº 35226461679, data da constituição 14/03/2012, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. (Título Aquisitivo: R.6/22.254, datado de 07 de novembro de 2017. Incorporação de Condomínio: R.7/22.254, datado de 24 de novembro de 2017; Vide Prenotação nº 57.931, de 07/11/2017; Av.38/22.254 - Rerratificação de Incorporação, desta data. Instituição e Especificação Total de Condomínio: R.41/22.254, desta data. Vide Prenotação nº 86.092, de 17/01/2022, todos deste cartório). Valinhos, 09 de fevereiro de 2022. (MAM). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1: Sobre o lote "1-A" (Remanescente), com a área de 7.194,52m², da quadra "B", do loteamento denominado "Paiquerê", Bairro Paiquerê, zona urbana desta cidade e Comarca de Valinhos, onde foi implantado o empreendimento de natureza residencial multifamiliar vertical denominado "TERRAZZO RESIDENZIALE", identificado comercialmente por "SIGNATURE", incidem: **a) RESTRIÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA** impostas pela loteadora, constando, dentre outras, a proibição de subdividir os lotes de terreno, tudo conforme a

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5B8DE-5MBNH-ZP7TS-A7YZP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

VISTO
EM CORREIÇÃO
VALINHOS, 07 / 12 / 2022

RUDI HIROSHI SHINEN
Juiz de Direito

documentação arquivada junto ao processo de loteamento e de acordo com a Av.10/36.375, noticiada na Av.1/88.926 e Av.10/36.375, ambas datadas de 03/09/1999, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e noticiadas na Av.1 das matrículas 22.162 a 22.165, de 09/09/2013, deste cartório; e **b) SERVIDÃO** administrativa perpétua de viela sanitária, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, com a largura de 3,00m, o comprimento de 45,02m e a área de 135,06m², situada em trecho no fundo do lote, confrontando com o lote 4A2 e parte do lote 4A1 e término na Avenida Invernada, em favor da MUNICIPALIDADE DE VALINHOS, de acordo com o R.9/36.375, noticiada na Av.1/88.927 e Av.1/88.930, ambas de 03/09/1999, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e, na conformidade da Av.1/22.254, datada de 20/09/2013 e Av.5/22.254, datada de 24 de outubro de 2017, ambas deste cartório. Valinhos, 09 de fevereiro de 2022. (MAM). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.2: Na conformidade da Av.8, datada de 24 de novembro de 2017, da matrícula nº 22.254, deste cartório (Vide Prenotação nº 57.931, datada de 07/11/2017, deste cartório), faço constar que, nos termos de declaração firmada pela proprietária e incorporadora, TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 27 de outubro de 2017, integrante do processo de incorporação imobiliária, objeto do R.7, datado de 24 de novembro de 2017, da matrícula nº 22.254, deste cartório, o empreendimento de natureza residencial multifamiliar vertical denominado "TERRAZZO RESIDENZIALE", identificado comercialmente por "SIGNATURE", objeto da mencionada matrícula nº 22.254, deste cartório, foi submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, alterada pela Lei Federal nº 10.931/04, e, ainda, na conformidade do item 218.2, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Valinhos, 09 de fevereiro de 2022. (MAM). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.3: Na conformidade do R.10, datado de 10 de setembro de 2020, da matrícula nº 22.254, deste cartório (Vide Prenotação nº 74.691, datada de 26/08/2020, deste cartório), faço constar que, nos termos de instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de julho de 2020, a proprietária, TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresaria limitada, registrada na JUCESP sob NIRE (Matriz) nº 35226461679, data da constituição 14/03/2012, já qualificada, TRANSFERIU A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, juntamente com as demais unidades autônomas - apartamentos, à **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, registrada na JUCESP sob NIRE (Matriz) 35300539591, data da constituição 07/08/2019, com sede em São Paulo - Capital, à Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.468.139/0001-98, transferência essa feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do art. 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor do principal de R$59.000.000,00 (englobadas todas as frações ideais da incorporação de condomínio objeto do R.7, datado de 24/11/2017, da matrícula nº 22.254, e o imóvel objeto da matrícula nº 36.310, ambas deste cartório), decorrente da Cédula de Crédito Bancário "CCB" nº 41500712-7, nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, cuja finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao empreendimento Terrazo Residenziale, identificado comercialmente como "Signature", cuja incorporação encontra-se registrada no R.7 desta matrícula, a ser satisfeita da seguinte forma: Data de emissão da

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5B8DE-5MBNH-ZP7TS-A7YZP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CCB: 20 de julho de 2020; Prazo de pagamento: 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data de emissão da CCB; Data de vencimento: 20 de julho de 2026; Cronograma de amortização da CCB: a amortização do valor principal será realizada mensalmente, nos termos do Anexo I da CCB; Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: o valor principal será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (IPCA e Atualização Monetária, respectivamente), e, sobre o valor do principal atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias - juros remuneratórios; Data de pagamento de juros remuneratórios: mensalmente, de acordo com o cronograma constante do anexo I da CCB, até a data de vencimento; Local de pagamento: São Paulo - Capital; e Encargos Moratórios: atualização monetária, multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela devedora, e, nos termos do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 9.514, a posse direta do imóvel ficará pertencendo à fiduciante, TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e a posse indireta do imóvel pertencendo à fiduciária, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., ambas já qualificadas, com todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 09 de fevereiro de 2022. (MAM). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota).

Prenotação nº 111.980, de 25/06/2025.

Av.4: De acordo com a Av.81, desta data, da matrícula nº 22.254, deste cartório, faço constar que, **fica cancelada a alienação fiduciária** noticiada na Av.3 desta matrícula, à vista de autorização expressa pela credora fiduciária, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., já qualificada, constante de Termo de Liberação de Garantia passado na cidade de São Paulo/SP, datado de 05/05/2025. Valinhos, 14 de julho de 2025. (SRMB). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E10000000363442250.

Prenotação nº 111.980, de 25/06/2025.

R.5: A proprietáriaa, TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 4º Tabelião da comarca de Campinas-SP, datada de 16/06/2025 (Livro nº 1343, páginas 173/182), TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto da presente matrícula, a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, a **OH MEDICAL LOCAÇÕES COMÉRCIO E ASSESSORIA TÉCNICA DE EQUIPAMENTOS LTDA**, CNPJ nº 38.468.540/0001-77, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35232211778, atribuído em 15/09/2020, com sede à Rua Alecrins, nº 700, Box 54/54ª , Cambuí, na cidade de Campinas/SP, para garantia do pagamento de dívida no valor total de R$1.400.000,00, a título de empréstimo, sendo a dívida atualizada a juros de 1,00% ao mês, perfazendo o total da dívida corrigida no valor de R$1.4442.000,00, que serão pagos através de 01 (única parcela), com vencimento para o dia 16/09/2025, com todas as demais condições constantes da aludida escritura pública. Valinhos, 14 de julho de 2025. (SRMB). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873210000000363443254.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5B8DE-5MBNH-ZP7TS-A7YZP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 39.696 | ficha 2 verso

Prenotação nº 112.540, de 22/07/2025.

Av.6: Na forma autorizada pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e de acordo com os documentos que deram origem ao R.5, datado de 14 de julho de 2025 (Prenotação nº 111.980, de 25/06/2025), faço constar que: **a)** A proprietária TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transferiu a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na realidade, aos seguintes credores fiduciários: **1) OH MEDICAL LOCAÇÕES, COMÉRCIO E ASSESSORIA TÉCNICA DE EQUIPAMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 38.468.540/0001-77, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 35232211778, atribuído em 15/09/2020, com sede à Rua Alecrins, nº 700, Box 54/54-A, Cambuí, Campinas/SP; **2) FABIO HITOSHI HIGA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 29.057.387 SSP/SP e CPF nº 312.897.158-74, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CYNTIA KAORI SHIMABUKURO**, brasileira, química, portadora do RG nº 19.673.758 SSP/SP e CPF nº 324.773.128-80, residentes e domiciliados na cidade de Campinas/SP, à Rua das Margaridas, nº 615, casa 07, Chácara Primavera; **3) RICARDO BERALDI RODRIGUES**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 7.210.757-8 SSP/PR e CPF nº 043.914.189-32, residente e domiciliado na cidade de Londrina/PR, à Rua Jurutes, nº 331; **4) RENAN LUIZ VICENTIN**, brasileiro, solteiro, publicitário, portador do RG nº 47.635.395 SSP/SP e CPF nº 356.139.978-96, residente e domiciliado na cidade de Campinas/SP, à Rua Quatorze de Dezembro, nº 443, bairro Cambuí; **5) GUILHERME TEATIN**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 50.456.601 SSP/SP e CPF nº 387.434.898-93, residente e domiciliado na cidade de Campinas/SP, à Rua Adhemar de Barros, nº 478; e **6) BRUNO DO ESPÍRITO SANTO RANDI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 36.996.659 SSP/SP e CPF nº 426.098.598-13, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **AMANDA GUIMARÃES DE OLIVEIRA RANDI**, brasileira, administrativa, portadora do RG nº 27.751.024 SSP/SP e CPF nº 351.918.638-10, residentes e domiciliados na cidade de Campinas/SP, à Rua José de Campos Sales, nº 680, Jardim Paraíso; e **b)** A dívida garantida pela alienação fiduciária foi atualizada com a incidência de juros de 1,00% ao mês, totalizando o montante corrigido de **R$ 1.442.000,00**, e não como constou originalmente no referido registro. Valinhos, 23 de julho de 2025. (AFB). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000036474525B.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5B8DE-5MBNH-ZP7TS-A7YZP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O **MUNICÍPIO DE VALINHOS** passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de abril de 2006, tendo pertencido anteriormente à circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. **CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx, ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO FINALMENTE**, que o imóvel objeto desta matricula tem sua situação com referência alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais reipersecutórias, integralmente noticiados nesta cópia e retrata a sua situação jurídica, até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Para os fins do item 60, letra "c", do Capitulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; 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. 1°, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 23 de julho de 2025.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

Ao Oficial...:	**R$**	**44,20**
Ao Estado....:	**R$**	**12,56**
Ao IPESP.....:	**R$**	**8,60**
Ao Reg. Civil:	**R$**	**2,33**
Ao Trib. Just:	**R$**	**3,03**
Ao Município.:	**R$**	**2,32**
Ao Min.Púb...:	**R$**	**2,12**
Total.....:	**R$**	**75,16**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 112540

Controle: 398773

Página: 0005/0005

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:

1236873E30000000364746257

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5B8DE-5MBNH-ZP7TS-A7YZP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5B8DE-5MBNH-ZP7TS-A7YZP

Valide aqui este documento

Em Branco

Em Branco

Em Branco

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

.onr