

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>

CNS:11.155-9

1.º Cartório de Registro de Imóveis de

RIO CLARO - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

1

MATRÍCULA N.º

26.413

MATRÍCULA Nº 26.413. Em 31 de julho de 1990.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído da metade do lote nº 7 da quadra "0" do loteamento denominado "Parque Mãe Preta", nesta cidade, com frente para a Rua 15 MP, lado par, distante 57,00 m. do início da curva de concordância da esquina formada com a Avenida 1 MP, medindo 5,00m de frente para a rua de sua situação, por 25,00 m. da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo, nos fundos, a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando, do lado direito, visto da rua, com o lote nº 8; do lado esquerdo, com o remanescente do mesmo lote; e, nos fundos, com o lote nº 25.

PROPRIETÁRIA: RINC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Alfredo Ellis, nº 210, inscrita no CGC/MF sob o nº 49.944.903/0001-10.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 10.530 e o loteamento registrado sob o nº 1/10.530, neste cartório.

O Oficial,

AV. 1/26.413. Em 31 de julho de 1990.

É feita a presente averbação para ficar constando que a presente matrícula foi aberta atendendo requerimento de desdobro formulado pela proprietária em 17 de julho de 1990, com firma reconhecida e instruído com as certidões fornecidas pela Prefeitura Municipal de Rio Claro, tudo como consta da averbação feita sob o nº 248 ao pé da matrícula nº 10.530.

A escr. hab., Amilcar Feres. O Oficial,

AV. 2/26.413. Em 10 de junho de 1992.

Em conformidade com a petição de 25 de maio de 1992, com firma reconhecida, é feita a presente averbação para ficar constando que, no terreno desta objeto, foi edificado, pela proprietária, o prédio residencial que recebeu o nº 276 da Rua 15-MP, com 30,60m<sup>2</sup> de área construída, como prova o "habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal de Rio Claro, no processo nº 432/90. A Certidão Negativa de Débito (CND), expedida pelo INSS e relativa a 440 construções, entre as quais a supramencionada, foi apresentada com o requerimento aludido na averbação nº 2, feita ao pé da Matrícula nº 26.314, em 3.6.92, e, depois de microfilmada sob o nº 49.546, arquivada nesta Serventia, no seu original.

" continua no verso "



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

MATRÍCULA N.º  
26.413

1.º Cartório de Registro de Imóveis de  
RIO CLARO - SP

LIVRO 2 - REGISTRO  
GERAL

FICHA  
1-Verso

Naquela oportunidade foi microfilmada, também, a cópia repográfica, autenticada, do traslado da procuração outorgada ao subscritor da petição retro aludida. Valor atribuído: Cr\$ 1.715.107,24.

Averbado por,

*Claudenir de Queiroz*  
Claudenir de Queiroz-Oficial Maior

AV.3/26.413 . Em 10 de junho de 1992.

Procedo à presente averbação para ficar escrito que o imóvel matriculado esta inscrito, no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal local, sob o nº 06.21.031.0313.001.

Averbado por,

*Claudenir de Queiroz*  
Claudenir de Queiroz-Oficial Maior

R.4/ 26.413 . Em 07 de julho de 1992.

Por instrumento particular de compra e venda e mútuo com hipoteca, com força de escritura pública, de 04 de maio de 1992, a proprietária, Rino Empreendimentos Imobiliários Ltda., retro qualificada, transmitiu por venda feita a ALVANIR TADEU CERRI, nascido em 08/04/69, bancário, RG nº 19.138.472/SSP-SP, CPF/MF nº 094.958.128-36, e sua mulher ' ALEXANDRA CRISTINA DA SILVA CERRI, nascida em 16/02/72, do lar, RG nº 26.480.675-X/SSP-SP, CPF/MF nº 190.243.698-94, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens e na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Rio Claro, na Rua 8-A, nº 850, - -

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de Cr\$ 10.707.977,56, sendo Cr\$ 321.239,33, com recursos próprios, e Cr\$ 10.386.738,23, através de mútuo de dinheiro e confissão de dívida objeto do registro seguinte.

Registrado por,

*Claudenir de Queiroz*  
Claudenir de Queiroz-Oficial Maior

R.5/ 26.413 . Em 07 de julho de 1992.

Por instrumento particular retromencionado, o (os, a, as) proprietário. (os, a, as) nomeado (os, a, as) e qualificado (os, a, as) no R.4, tendo-se confessado devedor (es, a, as) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, por sua Superintendência Regional de Campinas, SP, da importância de Cr\$ 10.386.738,23, a ser-lhe paga em 300 prestações mensais e consecutivas, com juros à taxa anual nominal de 4,50% e efetiva de 4,5939%, vencendo-se o primeiro encargo mensal 30

" continua na ficha nº 2 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>

CNS:11.155-9

1.º Cartório de Registro de Imóveis de

RIO CLARO - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

2.

**MATRICULA No 26.413 = FICHA No 2.**

dias após a data de apuração dos custos/saldo devedor, no valor de Cr\$ 81.014,27, reajustado pelo PES-CP/SFA, com as demais cláusulas e condições constantes do título e que deste ficam fazendo parte integrante, deu (deram) em **HIPOTECA**, em primeiro lugar e sem concorrência, em favor da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, e em garantia da dívida, o imóvel objeto da presente matrícula. Para os fins do art. 818 do Código Civil, os interessados ajustaram entre si o valor do imóvel hipotecado em Cr\$ 10.707.977,56, reservando-se a credora o direito de pedir nova avaliação.

Registrado por,

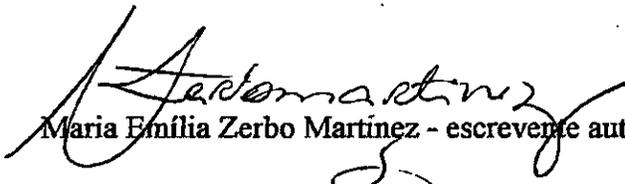
  
 Claudenir de Queiroz - Oficial Maior

-----

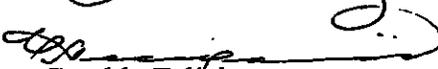
**AV.6/26.413. Em 22 de março de 2005.**
**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

À vista da autorização datada de 09 de agosto de 2001, firmada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em virtude da quitação do débito, e nos termos do que dispõe o art. 251, I, da Lei nº 6.015/73, procedo ao **cancelamento do R.5, retro, ficando, assim, liberado o imóvel**, consignando-se que a respectiva procuração outorgada ao subscritor da credora, foi microfilmada sob o nº 74.676, em 19 de janeiro de 2001. (Título prenotado sob o nº 88.250, em 11 de março de 2005).

Averbado por,

  
 Maria Emília Zerbo Martinez - escrevente autorizada.

O Oficial,

  
 Geraldo Felício

-----

**R.7/26.413. Em 27 de julho de 2005.**
**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - carta de crédito individual - FGTS - contrato nº 8.2144.5839448-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 20 de junho de 2005, os proprietários, **ALVANIR TADEU CERRI** e sua mulher **ALEXANDRA CRISTINA DA SILVA CERRI**, retro qualificados (R.4), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 6-A, nº 917, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a CLÁUDIO MONTEIRO FERREIRA**, brasileiro, comerciante, titular da cédula de identidade, RG nº 15.572.467-8/SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 045.546.028-00, nascido em 08 de janeiro de 1963, e sua mulher **DARLETE VIEIRA ANTÔNIO FERREIRA**, brasileira,

MATRÍCULA N.º

26.413

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

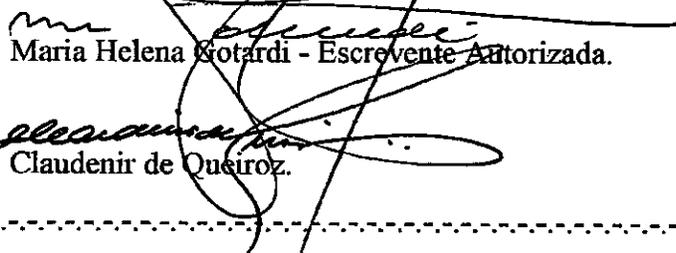
MATRÍCULA N.º  
26.4131.º Cartório de Registro de Imóveis de  
RIO CLARO - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

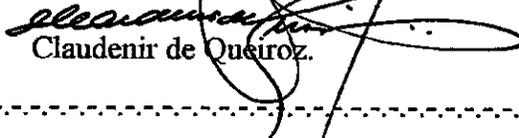
FICHA  
02  
verso

encarregada de cobrança, titular da cédula de identidade, RG nº 21.832.176/SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 139.438.168-93, nascida em 25 de novembro de 1971, casados sob o regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida 38, nº 2.825, **pelo preço de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula Quarta deste instrumento = recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais); e, financiamento concedido pela CREDORA: R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais - empréstimo esse com recursos oriundos do FGTS), e que será objeto do registro seguinte.** Valor venal do imóvel: R\$7.512,86, em 22 de junho de 2005. (Título prenotado sob o nº 89.394, em 25 de julho de 2005).

Registrado por,

  
 Maria Helena Gotardi - Escrevente Autorizada.

O Oficial Substituto,

  
 Claudenir de Queiroz.

R.8/26.413. Em 27 de julho de 2005.

**ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.7, retro, os proprietários, **CLÁUDIO MONTEIRO FERREIRA** e sua mulher **DARLETE VIEIRA ANTÔNIO FERREIRA**, retro qualificados (R.7), **alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os DEVEDORES FIDUCIANTES cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data do presente contrato, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4 em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios na forma mencionada no final deste contrato, doravante designada CEF, pelo valor de ***R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais - empréstimo esse com recursos oriundos do FGTS)***, a ser amortizada em 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais e consecutivas, à taxa anual de juros de 8,1600% (nominal) e de 8,4722% (efetiva); o vencimento do primeiro encargo mensal ocorrerá no dia 20 de julho de 2005, no valor total de R\$380,67 (trezentos e oitenta reais e sessenta e sete centavos), reajustado pelo Sistema de Amortização SACRE; a

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE RIO CLARO - SP

MATRICULA

26.413

FICHA

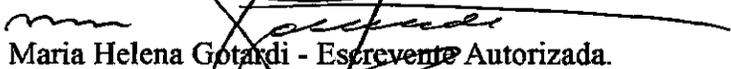
03

Rio Claro, 27 de julho de 2005.

CNS: 11.155-9

época de recálculo dos encargos será de conformidade com a cláusula décima primeira, com as demais cláusulas e condições constantes do título. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores/fiduciantes possuidores direto, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Para fins de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$35.290,0 (trinta e cinco mil, duzentos e noventa reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. A procuração e o respectivo subestabelecimento outorgados ao subscritor da credora foram microfilmados sob o nº 89.394, em 25 de julho de 2005. (Título prenotado sob o nº 89.394, em 25 de julho de 2005).*

Registrado por,

  
 Maria Helena Gotardi - Escrevente Autorizada.

O Oficial Substituto,

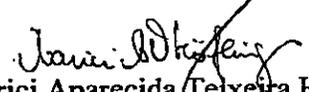
  
 Claudenir de Queiroz.

---

 AV.9/26.413. Em 25 de setembro de 2008.
**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Por autorização da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., contida na cláusula sétima do instrumento particular mencionado no registro seguinte, e nos termos do que dispõe o art. 251, I, da Lei nº 6.015/73, procedo ao cancelamento do R.8, supra, ficando, assim, liberado o imóvel. Valor atribuído: R\$31.500,00. (Título prenotado sob o nº 102.259, em 15 de setembro de 2008).

Averbado por,

  
 Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada.

O Oficial Substituto,

  
 Claudenir de Queiroz.

---

 R.10/26.413. Em 25 de setembro de 2008.
**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada, mútuo com obrigações, baixa de garantia e constituição de alienação fiduciária - carta de crédito individual - FGTS, com utilização do FGTS dos compradores/contrato nº 829100000656, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

MATRÍCULA

26.413

FICHA

03

VERSO

agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, emitido nesta cidade, datado de 15 de setembro de 2008, os proprietários (R.7), **CLAUDIO MONTEIRO FERREIRA**, pedreiro, nascido em 08/01/1963, e sua mulher **DARLETE VIEIRA ANTONIO FERREIRA**, costureira, nascida em 25/11/1971, residentes e domiciliados na Rua 15, nº 276, nesta cidade, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a **ROGERIO DE PINHO BALLISTA**, brasileiro, operador de empilhadeira, nascido em 07/07/1985, titular da cédula de identidade, RG nº 40.657.604-X-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 318.068.318-05, e sua mulher **EDLENE RITA MUNIZ BALLISTA**, brasileira, floricultora rural, nascida em 26/07/1980, titular da cédula de identidade, RG nº 35.346.423-5-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 350.034.788-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens e na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 15-MP, nº 315, nesta cidade, pelo preço de **R\$70.000,00 (setenta mil reais)**, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir, e será pago em conformidade com o disposto na cláusula quarta do título: recursos próprios já pagos em moeda corrente: **R\$13.087,14 (treze mil, oitenta e sete reais e catorze centavos)**; recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores: **R\$2.678,86 (dois mil, seiscentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos)**; e financiamento concedido pela credora e objeto do registro seguinte: **R\$54.234,00 (cinquenta e quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais)**. O somatório do valor do financiamento, do desconto, do FGTS, e se necessário, dos recursos próprios, será destinado à quitação do saldo devedor relativo ao contrato citado na letra "D", do título, correspondente, nesta data a **R\$28.279,53**. Após a quitação do saldo devedor, os recursos remanescentes serão pagos ao vendedor, observado o disposto na cláusula quarta do título. Valor venal do imóvel: **R\$8.603,58**. (Título prenotado sob o nº 102.259, em 15 de setembro de 2008).

Registrado por,

*Marici Aparecida Teixeira Höfling*  
Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada.

O Oficial Substituto,

*Claudenir de Queiroz*  
Claudenir de Queiroz.

R.11/26.413. Em 25 de setembro de 2008.

**ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.10, supra, os proprietários, **ROGERIO DE PINHO BALLISTA**, e sua mulher **EDLENE RITA MUNIZ BALLISTA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem

"continua na ficha nº 04"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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

ridigital

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

26.413

FICHA

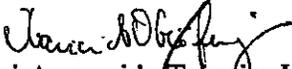
04

Rio Claro, 25 de setembro de 2008.

CNS: 11.155-9

como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os DEVEDORES FIDUCIANTES cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data do presente contrato, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora EDNA MARIA MORETTI, brasileira, economiária, portadora da carteira de identidade, RG nº 17952231-SSP/SP, e CPF/MF nº 077.341.968-37, para garantia da dívida no valor de **R\$54.234,00 (cinquenta e quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais)**, referente ao empréstimo concedido com recursos oriundos do FGTS, a ser amortizada em 300 (trezentas) prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo Sistema de Amortização/SAC - Sistema de Amortização Constante-Novo, com incidência de juros à taxa anual de 5,5000% (nominal) e de 5,6409% (efetiva), vencendo-se o primeiro encargo mensal, de acordo com a cláusula sexta do título, ou seja, no mês subsequente, no mesmo dia da assinatura do contrato, no valor total de R\$450,63 (quatrocentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos). A época de recálculo dos encargos ocorrerá de acordo com a cláusula décima primeira e os encargos mensais serão pagos na forma constante do título. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores/fiduciários possuidores diretos, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Para fins de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$60.260,00 (sessenta mil, duzentos e sessenta reais)*, sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação, consignando-se que a procuração e o respectivo substabelecimento outorgados a subscritora da credora, foram microfilmados sob o nº 99.235, em 17 de janeiro de 2008. (Título prenotado sob o nº 102.259, em 15 de setembro de 2008).

Registrado por,

  
 Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada.

O Oficial Substituto,

  
 Claudenir de Queiroz.

AV.12/26.413. Em 05 de junho de 2018.

**CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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

ridigital

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

MATRÍCULA  
26.413FICHA  
04

VERSO

**Fica cancelado o R.11**, retro, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Este cancelamento é feito à vista do termo de quitação, datado de 28 de maio de 2018, fornecido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a que se refere o R.11, retro, consignando-se que a procuração e o respectivo substabelecimento outorgados à subscritora da credora, foram microfilmados sob o nº 119.393, em 03 de outubro de 2011. Valor: R\$54.234,00. (Título prenotado sob o nº 157.317, em 28 de maio de 2018). -----

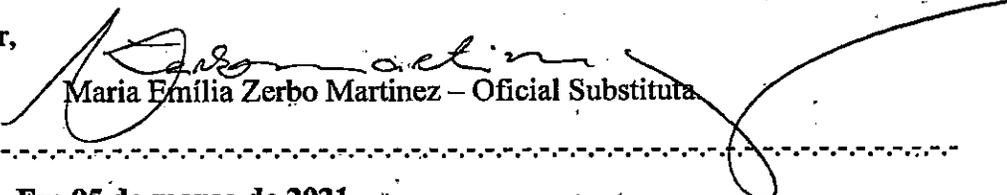
Averbado por,

  
Gislaine Aparecida de Barros Fassis - escrevente autorizada.

-----  
**AV.13/26.413. Em 25 de janeiro de 2021.****AMPLIACÃO**

Atendendo requerimento datado de 22 de janeiro de 2021, procedo à presente averbação para constar que o **PRÉDIO Nº 276 da Rua 15-MP, sofreu um aumento de 117,96m<sup>2</sup> em sua área construída**, como prova o "habite-se" nº 584/2020, concedido em 15 de dezembro de 2020, no processo nº 651/2020, aprovado em 10 de novembro de 2020, pela Prefeitura Municipal de Rio Claro, **o qual, então, passou a encerrar, a área total construída de 148,56 metros quadrados**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciária e as de terceiros nº 000132021 – 88888552, CEI 90.005.43552/60, emitida em 20 de janeiro de 2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, com validade até 19 de julho de 2021, que fica arquivada em pasta própria. Valor base/SINDUSCON: R\$219.301,80 (Título prenotado sob o nº 173.111, em 22 de janeiro de 2021).-----

Averbado por,

  
Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

-----  
**R.14/26.413. Em 05 de março de 2021.****COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, financiamento e alienação fiduciária – contrato nº 0010100267, com força de escritura pública, emitido na cidade de São Paulo-SP, em data de 04 de março de 2021, os proprietários, **ROGÉRIO DE PINHO BALLISTA**, e sua mulher **EDLENE RITA MUNIZ BALLISTA**, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 15-MP, nº 276, Parque Mãe Preta, retro qualificados,

"continua na ficha nº 05"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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.

ridigital

Valide aqui  
este documento

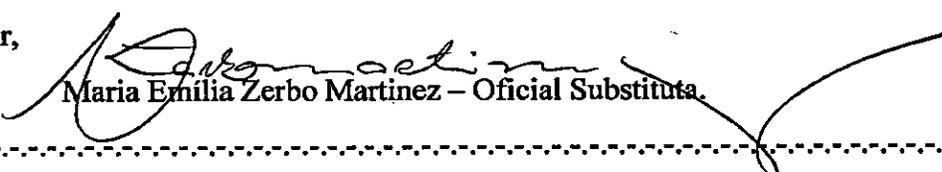
CNM nº: 111559.2.0026413-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA  
26.413FICHA  
05

Rio Claro, 05 de março de 2021

**transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a EMANUELE DORTA BALESTRE BUCIOLI MIGLIORINI**, brasileira, analista administrativa junior, filha de Iraci Dorta Balestre e de Edson Bucioli, RG nº 47.945.112-6-SSP-SP, CPF/MF nº 403.693.438-40, e seu marido **FILIFE AUGUSTO PIZZONIA MIGLIORINI**, brasileiro, montador de máquinas, filho de Selma Sueli Pizzonia Migliorini e de Luiz Carlos Migliorini, RG nº 44.836.512-SSP-SP, CPF/MF nº 377.250.518-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 6-A, nº 354, pelo preço de **RS290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**, sendo R\$92.784,64, com recursos próprios; R\$20.715,36, com recursos do FGTS (CPF/MF nº 403.693.438-40); e R\$176.500,00, com recursos do financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 173.843, em 04 de março de 2021).

Registrado por,

  
 Maria Emilia Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.15/26.413. Em 05 de março de 2021.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.14, retro, os proprietários, **EMANUELE DORTA BALESTRE BUCIOLI MIGLIORINI**, e seu marido **FILIFE AUGUSTO PIZZONIA MIGLIORINI**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, **ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, CEP 04543-011, **para garantia da dívida no valor de R\$176.500,00 (cento e setenta e seis mil e quinhentos reais)**, a ser amortizada em 420 prestações mensais e sucessivas, sendo valor total do encargo mensal na data do contrato – R\$1.491,29, com taxa de juros efetiva anual sem bonificação 10,0000%, taxa nominal de juros anual 9,5690%, taxa efetiva de juros mensal 0,7974% e taxa nominal de juros mensal 0,7974%; e com taxa bonificada efetiva de juros anual de 6,9900%, taxa nominal de juros anual 6,7756%, taxa efetiva de juros mensal 0,5646% e taxa nominal de juros mensal de 0,5646%, **vencendo-se a primeira prestação no dia 04/04/2021**, Custo efetivo total – CET (anual) 7,87%, Sistema de Amortização: SAC, tarifa de avaliação de garantia – R\$3.100,00, data de vencimento do financiamento – 04/03/2056, o saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para a atualização dos saldos

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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

ridigital

Valide aqui  
este documento

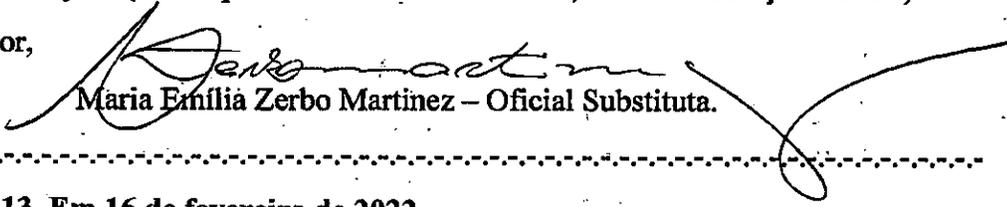
CNM nº: 111559.2.0026413-84

MATRÍCULA  
**26.413**FICHA  
**05**

- VERSO

dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, que, atualmente, é a Taxa Referencial – TR, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, que tenham data de aniversário nesse dia, a atualização do saldo devedor do financiamento será feita antes da incidência dos juros devidos e da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações referentes às cotas de amortização mensais, constando do título demais cláusulas e condições. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores/fiduciários possuidores diretos, e o credor/fiduciário possuidor indireto. Valor de avaliação e venda em público leilão – R\$250.000,00, sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação.* (Título prenotado sob o nº 173.843, em 04 de março de 2021).-----

Registrado por,

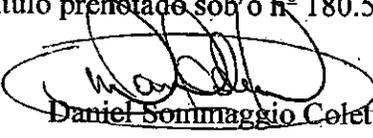
  
 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

-----  
**AV.16/26.413. Em 16 de fevereiro de 2022.**

**CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Fica cancelado o R.15**, retro, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Este cancelamento é feito à vista autorização do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, contida no item “A4 - Interviente Quitante”, do instrumento particular mencionado no registro seguinte. Valor: R\$176.500,00. (Título prenotado sob o nº 180.538, em 07 de fevereiro de 2022).-----

Averbado por,

  
 Daniel Sommaggio Coelha - escrevente autorizado.

-----  
**R.17/26.413. Em 16 de fevereiro de 2022.**

**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, contrato nº 1.4444.1703896-0, emitido nesta cidade, em 28 de janeiro de 2022, com força de escritura pública, os proprietários (R.14), **EMANUELE DORTA BALESTRE BUCIOLI MIGLIORINI** e seu marido **FILIPE AUGUSTO PIZZONIA MIGLIORINI**, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 15-MP, nº 276, Parque Mãe Preta, já qualificados, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a JOSÉ AGNALDO FLOR**

"continua na ficha nº 06"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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

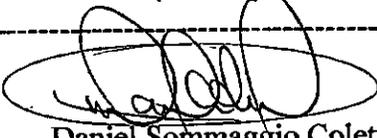
ridigital

Valide aqui  
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA  
26.413FICHA  
06

Rio Claro, 16 de fevereiro de 2022.

**JUNIOR**, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, nascido em 16 de maio de 1988, RG nº 33.676.984-2-SSP-SP, CPF/MF nº 369.197.068-06, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 22-Particular BE, nº 249, Jardim do Trevo, pelo preço de **R\$275.000,00** (duzentos e setenta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$55.000,00; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais - com recursos oriundos do SBPE), objeto do registro seguinte. *O recurso do financiamento é destinado à quitação do saldo devedor relativo ao contrato registrado sob o nº 15, retro, correspondente na data do título a R\$173.230,12. Após a quitação do saldo devedor, os recursos remanescentes serão pagos aos vendedores, observado o disposto no item 2 do título. (Título prenotado sob o nº 180.538, em 07 de fevereiro de 2022).*

Registrado por,

  
Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

R.18/26.413. Em 16 de fevereiro de 2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.17, retro, o proprietário (R.17), **JOSÉ AGNALDO FLOR JUNIOR**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, **para garantia da dívida no valor de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais - com recursos oriundos do SBPE)**, a ser amortizada em 360 prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo Sistema de Amortização: PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, enquadramento: SFH, com incidência de juros à taxa contratada nominal de 8,0000% ao ano, e efetiva de 8,3000% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 25 de fevereiro de 2022, no valor total de R\$1.718,49. A época de reajuste dos encargos ocorrerá de acordo com item 4 do título, sendo a forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente, constando do título demais cláusulas e condições. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor/fiduciante possuidor direto, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão e valor da garantia fiduciária: R\$317.017,47 (trezentos e dezessete mil e dezessete reais e quarenta e sete centavos), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. A procuração*

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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

ridigital

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

MATRÍCULA  
**26.413**FICHA  
**06**  
VERSO

outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada sob o nº 176.711, em 10 de agosto de 2021. (Título prenotado sob o nº 180.538, em 07 de fevereiro de 2022). -----

Registrado por,

Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

-----  
**AV.19/26.413. Em 16 de fevereiro de 2022.****EMIÇÃO CCI**

É feita a presente **averbação** (nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004), para ficar constando a emissão da "**Cédula de Crédito Imobiliário**" número **1.4444.1703896-0, Série 0122**; em data de 28 de janeiro de 2022, **pela credora/custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. (Título prenotado sob o nº 180.538, em 07 de fevereiro de 2022). -----

Averbado por,

Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

-----  
**AV.20/26.413. Em 02 de junho de 2025.****CANCELAMENTO DA CCI**

À vista da autorização contida no requerimento datado de 30 de abril de 2025, firmada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, procedo à presente averbação para ficar constando o **cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da AV.19, supra**. (Título prenotado sob o nº 206.550, em 30 de abril de 2025). -----

Averbado por,

Robson Viana – Escrevente Autorizado.

-----  
**AV.21/26.413. Em 02 de junho de 2025.****CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 203.310, em 05/12/2024, foi intimado o fiduciante, **Jose Agnaldo Flor Junior**, já qualificado, para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do efetivo pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0026413-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA

FICHA

26.413

07

Rio Claro, 02 de junho de 2025.

intimação, não o fazendo, e, portanto, não tendo purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, datado de 30 de abril de 2025, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme autenticação mecânica nela inserto, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 23 de abril de 2025, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20/novembro/1997. Valor para efeitos de cobrança das custas/emolumentos: R\$329.361,25. (Título prenotado sob o nº 206.550, em 30 de abril de 2025).

Averbado por,

  
 Robson Viana – Escrevente Autorizado.
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>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**CERTIDÃO****Matrícula.26413 - PROTOCOLO: 206550**

Geraldo Felício, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei etc.

**CERTIFICA** que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICA** mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data, sendo que, com referência às alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, estão ali, se existentes, integralmente noticiadas. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 2 de junho de 2025.

Eu, Geraldo Felício, Oficial, conferi e assinei digitalmente a presente certidão.

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital: 1115593C3NW000285164CO25U

O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EY4RT-DUQY5-T8P8W-9XL9K>