

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA


65.198

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11253-2



IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102, localizado no térreo ou 1º pavimento do Bloco 10 e sua respectiva vaga de garagem descoberta sob nº 163, do Condomínio Parque Rainha Elizabeth (em construção), situado nesta cidade de Rio Claro, com acesso pela avenida Projetada, contendo 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, circulação e as seguintes áreas: área real total de 78,44 metros quadrados, sendo 46,59 metros quadrados de área real privativa coberta, 12,00 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, 19,85 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,5172100%. O terreno de implantação do condomínio tem a área de 9.915,69 metros quadrados e está situado a 139,35 metros do alinhamento da guia da avenida Ápia, localizada a 166,00 metros da rodovia Washington Luiz (entre os km 174/175).

CADASTRO MUNICIPAL Nº 03.05.067.0003.001.

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME XXII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. nº 13.425.832/0001-00, com sede na avenida Projetada nº 390, Jd. Paulista, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.6-3.860, feito em 07 de outubro de 2.011 (aquisição) e R.11-3.860, feito em 30 de abril de 2.012 (incorporação), deste Registro Imobiliário. Rio Claro, 15 de maio de 2.013.

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).

R.1- 65.198 - Rio Claro, 15 de maio de 2.013.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966 (Contrato nº 855552388488), datado de Rio Claro-SP, 30 de novembro de 2.012, assinado pelas partes e por duas testemunhas, a proprietária **MRV PRIME XXII INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada, vendeu a fração ideal de 0,5172100%, correspondente à unidade residencial objeto desta matrícula (em fase de construção), a: **ANE CAROLINE LEITE CARRA**, brasileira, solteira, maior, esteticista, portadora da carteira de identidade RG. nº 356755976-SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº 398.100.408-65, residente e domiciliada na avenida 46, nº 339, Jardim Primavera, nesta cidade; pelo preço de R\$9.464,94, cujo pagamento será efetivado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, mediante crédito em conta titulada pela vendedora. (Protocolo nº 144.185).

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).

R.2- 65.198 - Rio Claro, 15 de maio de 2.013.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº 1, a proprietária **ANE CAROLINE LEITE CARRA**, já qualificada, alienou em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a fração ideal de 0,5172100%, do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao apartamento nº 102, do Bloco 10 e sua respectiva vaga de garagem sob nº 163 (em construção), à credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, para garantia da dívida no valor de R\$73.673,75, decorrente do financiamento no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa

(continua no verso)

FICHA COMPLEMENTAR - MATRÍCULA Nº 3.860 - APTO. 102 - BLOCO 10

MATRÍCULA

65.198

FICHA

01

VERSO

Minha Casa Minha Vida – PMCMV, na forma da Lei nº 11.977, de 07.07.2009, destinado à construção de unidade habitacional, conforme empreendimento ao qual está vinculado, cujo valor total equivale a R\$100.000,00, a ser integralizado pelas seguintes parcelas: a) recursos próprios: R\$14.048,25; b) desconto concedido pelo FGTS: R\$12.278,00; e c) financiamento concedido pela CEF: R\$73.673,75. O financiamento foi concedido com recursos originários do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, segundo a Norma Regulamentadora HH. 122.118 – 01/11/2012 – SUHAM/GEMPJ, cujo sistema de amortização para o saldo devedor será o Sistema de Amortização Constante Novo, sendo o prazo de construção de 21 meses e de amortização de 330 meses, com incidência de juros remuneratórios à taxa anual nominal de 5,0000%, correspondente à taxa anual efetiva de 5,1163%. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS. O pagamento de encargo mensal é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do contrato, sendo o valor da primeira prestação (a+j), acrescida dos acessórios (FGHAB) de R\$540,82. O recálculo do encargo mensal será feito de acordo com a cláusula 7ª e parágrafos do contrato. Constituída a propriedade fiduciária efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CREDORA/FIDUCIÁRIA possuidora indireta do imóvel. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para os fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o valor de avaliação do imóvel é de R\$100.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. INTERVENIENTE CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte-MG, à avenida Raja Gabaglia nº 2.720, bairro Estoril. (Protocolo nº 144.185).

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).

AV.3-65.198.- Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a **Avenida Projetada** passou a ser denominada **Caminho da Servidão – Chácara Lombardo**, conforme se verifica da certidão nº 28850/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Rio Claro em 03 de junho de 2.015, apresentada juntamente com o requerimento da averbação seguinte. (Protocolo nº 159.028).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

AV.4-65.198.- Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 227, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para constar que foi concluída a construção do condomínio “Parque Rainha Elizabeth”, que recebeu o nº 208 pelo Caminho da Servidão – Chácara Lombardo, conforme a averbação nº AV.177 feita na matrícula nº 3.860, tendo sido a unidade retro descrita, constituída do apartamento nº 102 do bloco 10 e respectiva vaga de garagem nº 163, submetida ao regime condominial (Lei nº 4.591/64) por força do registro nº R.178, feito na referida matrícula nº 3.860, ficando, em consequência, a presente ficha complementar transformada em MATRÍCULA sob nº 65.198. (Protocolo nº 159.028).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

65.198

FICHA

02

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

R.5-65.198.- Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

- ATRIBUIÇÃO -

Pelo instrumento particular de instituição, especificação e divisão por atribuição, firmado em 27 de julho de 2.015 pela incorporadora, MRV PRIME XXII INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede na Avenida Projetada nº 390, Jardim Paulista, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. nº 13.425.832/0001-00, devidamente representada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi atribuído à: **ANE CAROLINE LEITE CARRA**, já qualificada. Valor atribuído: R\$74.140,67. (Protocolo nº 159.028).

O Oficial Substituto: *Pauli* (Luis Antonio Paulino).

AV.6-65.198- Rio Claro, 02 de setembro de 2.016.

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que o *Caminho da Servidão - Chácara Lombardo*, passou a ser denominado *rua Doutor Francisco José Feliciano de Camargo "Chico Ciência"*, conforme se verifica da Lei Municipal nº 4.881 de 19 de junho de 2.015, arquivada neste Cartório, em pasta própria.

O Oficial Substituto: *Pauli* (Luis Antonio Paulino).

AV.7-65.198.- Rio Claro, 10 de abril de 2026.

- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 231.924, do Livro Protocolo 1-DZ, às folhas 50, em 27 de novembro de 2025, foi intimada a fiduciante, **ANE CAROLINE LEITE CARRA** (já qualificada), para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que a mesma tenha purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, firmado em 1º de abril de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 231.924, em 27 de novembro de 2025).

A Escrevente Autorizada: *Paula* (Marina Helena Baptista dos Santos).

AV.8-65.198.- Rio Claro, 10 de abril de 2026.

- CADASTRO MUNICIPAL -

O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 03.05.067.0003.146. (Título protocolado sob nº 231.924, em 27 de novembro de 2025).

A Escrevente Autorizada: *Paula* (Marina Helena Baptista dos Santos).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
 RUA 5, nº 369 - CEP.13500-040 – TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

Luis Antonio Paulino
Oficial Substituto

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 65198 - PROTOCOLO: 231924



José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73. CERTIFICA FINALMENTE que o imóvel objeto da presente certidão, até o dia útil anterior à este, tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 10 de abril de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3GR000504008BB26X

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	0,00	46,41

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme previsto no item 15, letra "c", Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.