Valide aqui
este documento

2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO
RUA 5, nº 369, Jardim Donângela Fone: (19) 3522-9999
José Gentil Cibien Filho, Oficial do 2° Registro de Imóveis de Rio Claro, Estado de São Paulo.

Protocolo: 225.857

Título .....: Instrumento Particular
Interessado.....: ITAU UNIBANCO SA

C E R T I F I C A que o mencionado título foi PRENOTADO sob número **225.857** em **08/04/2025**, sendo, nesta data, procedidos os seguintes atos:

	Número	Ato	Seq	Ato Praticado
Matrícula	71.999	AV	5	(Averbação Sem Valor Declarado) R$39,30
Matrícula	71.999	AV	5	(Certidões) R$75,05

[112532391DF000441462CS25J] [112532331BG000441463FU25P] [1125323C3CU000441464CD25P]

Total.....:	R$	***114,35
Desconto da Prenotação.....:	R$	***-78,58
Total Geral das Custas.....:	R$	***35,77
Total Depositado.....:	R$	***35,77
Saldo.....:	R$	***0,00
Distribuição das Custas:		
Emolumentos.....:	R$	***21,06
Estado.....:	R$	***5,99
SEFAZ.....:	R$	***4,10
Registro Civil.....:	R$	***1,11
Tribunal de Justiça.....:	R$	***1,44
ISS.....:	R$	***1,06
Ministério Público.....:	R$	***1,01
Correios/Diversos.....:	R$	***0,00

Rio Claro-SP, 23/04/2025.

Oficial

Recebemos o valor total acima, a título de emolumentos, custas e contribuições, sendo estas recolhidas pela guia nº 016/2025.
Rio Claro, data supra. Pela Serventia,

Como portador do recibo-protocolo, declaro que recebi, nesta data, o título acima referenciado, com o(s) respectivo(s) ato(s) registral(is) formalizado(s), bem como a primeira (1ª) via desta, com a discriminação das parcelas devidas. Data: _____/_____/_____.
Ass.:_____RG:_____
Nome.....:_____
Endereço.....:_____

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YKSS-QMZWT-DFJSN-3ZAHW

Valide aqui
este documento

CNM: 112532.2.0071999-46

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

MATRÍCULA	FICHA
71.999	01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 4091, localizado no 9º pavimento da TORRE 04 e respectivas VAGAS DE GARAGEM nºs 199 e 200, localizadas no 1º subsolo, do condomínio FRONT LAKE CONDOMINIUM CLUB, situado na rua 3 nº 3.246, Vila Operária, nesta cidade de Rio Claro, contendo as seguintes peças: uma sala estar/jantar, cozinha, lavanderia, sacada, lavabo, banheiro social, dormitório 1 (com suíte), dormitório 2, dormitório 3 e corredor; e, as seguintes áreas: área privativa coberta de 94,1500m2 e área de garagem de 22,500m2, totalizando 116,6500m2; área de uso comum de 39,2781m2; e, fração ideal no terreno de 0,3125%. O terreno de implantação do condomínio, possui a área superficial de 8.436,95 metros quadrados.
CADASTRO MUNICIPAL Nº 01.12.098.0282.001.
PROPRIETÁRIA: FRONT LAKE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na rua 13 nº 2.336, box 03, esquina da avenida 26, Santana, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 12.634.599/0001-02.
REGISTRO ANTERIOR: R.20-7.729, feito em 22 de dezembro de 2.014 (aquisição); R.21-7.729, feito em 10 de agosto de 2.015 (incorporação); e, R.24-7.729, feito em 11 de dezembro de 2.017 (instituição e especificação do condomínio), deste Registro Imobiliário.
Rio Claro, 11 de dezembro de 2.017.

O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

R.1-71.999.- Rio Claro, 06 de julho de 2023.
- VENDA E COMPRA -
Por instrumento particular com força de escritura pública (Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97), datado de São Paulo (SP), 10 de maio de 2023, (Contrato nº 10182950908), a proprietária **FRONT LAKE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, devidamente representada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: **ANA LUCIA DE JESUS NASCIMENTO,** brasileira, viúva, administradora, RG nº 24455446-SSP-SP, CPF/MF nº 256.829.698-47, residente e domiciliada na avenida M-51, nº 2329, Vila São José, nesta cidade, pelo preço de R$600.000,00, pagos da seguinte forma: R$164.000,00, com recursos próprios e R$436.000,00, com financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., conforme condições estabelecidas no contrato e no registro subsequente. (Título protocolado sob nº 211.987, em 04 de julho de 2023).

O Escrevente Autorizado: _____ (Rodrigo Cesar Marolla).

R.2-71.999.- Rio Claro, 06 de julho de 2023.
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -
Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.1, a proprietária **ANA LUCIA DE JESUS NASCIMENTO,** já qualificada, alienou o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, devidamente representado, em garantia do financiamento concedido no valor de R$436.000,00, que deverá ser pago por meio de 353 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo SAC – Sistema de Amortização Constante, cujo valor mensal, na data do contrato totaliza R$5.241,71, com incidência das taxas de juros estipuladas no item "5" do contrato, vencendo a primeira prestação em 10 de junho de 2023 e a última em 10 de outubro de 2052. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias. Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R$620.000,00. Constituída a propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YKSS-QMZWT-DFJSN-3ZAHW

Valide aqui
este documento

posse, tornando-se a DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e o CREDOR/FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel. As demais condições são as constantes do título, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 211.987, em 04 de julho de 2023).

O Escrevente Autorizado: _____ (Rodrigo Cesar Murolla).

AV.3-71.999.- Rio Claro, 06 de julho de 2023.
- CADASTRO MUNICIPAL -
O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 01.12.098.0282.273. (Título protocolado sob nº 211.987, em 04 de julho de 2023).

O Escrevente Autorizado: _____ (Rodrigo Cesar Murolla).

AV.4-71.999.- Rio Claro, 13 de junho de 2024.
- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -
Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 216.399, do Livro Protocolo 1-DL, às folhas 121, em 08 de fevereiro de 2024, foi intimada a fiduciante, **ANA LUCIA DE JESUS NASCIMENTO** (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 14 de maio de 2024, acompanhado de prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 216.399, em 08 de fevereiro de 2024).

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

AV.5-71.999.- Rio Claro, 23 de abril de 2025.
- EXTINÇÃO DA DÍVIDA -
Fica extinta a dívida a que se refere o registro número 2, desta matrícula, em virtude de não terem sido alcançados os lances referidos nos parágrafos 1º e 5º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, em decorrência do resultado negativo dos leilões realizados em 19 e 29 de agosto de 2024, ficando o credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da referida lei, consoante se verifica dos autos negativos de 1º e 2º Leilões Públicos, apresentados juntamente com um requerimento datado de São Paulo/SP, 07 de abril de 2025, assinado pelo representante legal do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (Título protocolado sob nº 225.857, em 08 de abril de 2025).

A Escrevente Autorizada: _____ (Barbara Gimenez Pizziran).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YKSS-QMZWT-DFJSN-3ZAHW

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
RUA 5, nº 369 - CEP 13560-040 – TEL: (019)3522-9699

José Gemil Cibien Filho
Oficial

Luis Antonio Paulino
Oficial Substituto

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 71999 - PROTOCOLO: 225857

José Gemil 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 mil anterior à este, tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente anotadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 23 de abril de 2025.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão | Guia nº: 0116/2025 | Selo Digital: 1122323CM11806448JMGC23SP

Oficial	Estado	Recto	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Dívida Pública	Total
14,29	12,54	6,60	2,33	3,03	2,21	2,12	55,01

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YKSS-QMZWT-DFJSN-3ZAHW