

JOSE GENTIL CIBIEN
FILHO:7366977683Assinado de forma digital por JOSE GENTIL
CIBIEN FILHO:73669776834
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia,
ou=44668887000166, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF
A1, ou=(em branco), cn=JOSE GENTIL CIBIEN
FILHO:73669776834
Dados: 2025.08.08 12:26:48 -03'00'

CNM: 112532.2.0068712-13

4

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

68.712

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 124, localizado no 2º pavimento do Bloco 1 e respectiva vaga de garagem descoberta sob nº 84, do Condomínio Residencial Vertical – Residencial Finesse, situado nesta cidade de Rio Claro, na rua A – Chácara Lusa, nº 370, contendo sala de estar/jantar, cozinha e lavanderia, sacada, hall, 2 dormitórios e banheiro, e as seguintes áreas: área privativa coberta de 48,12 metros quadrados, e área de garagem de 11,25 metros quadrados, totalizando 59,37 metros quadrados; área de uso comum de 12,4686 metros quadrados; e, fração ideal no terreno de 0,390625%. O terreno de implantação do condomínio tem a área de 12.423,57 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 03.11.064.0355.001.

PROPRIETÁRIA: FINESSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na rua 13, nº 2.336, Vila do Rádio, box 5, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 14.127.300/0001-40.

REGISTRO ANTERIOR: R.34-30.007, feito aos 02 de setembro de 2.014 (aquisição); R.35-30.007, feito aos 18 de abril de 2.016 (incorporação) e R.38-30.007, feito aos 20 de dezembro de 2.016 (instituição e especificação de condomínio), deste Registro Imobiliário.

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento datado de 12 de janeiro de 2.017, firmado pelo representante legal da proprietária, protocolo sob nº 168.434.

Rio Claro, 24 de janeiro de 2.017.

A Escrevente Autorizada:  (Thaicy Brienza Hebling).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

R.1-68.712.- Rio Claro, 04 de maio de 2023.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com eficácia de escritura pública (Leis nºs 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17), firmado em São Paulo (SP), 13 de abril de 2023 (Contrato nº 0010367652), a proprietária **FINESSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: **RALPH FELIPP BARROTTI**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG. nº 33123873-SSP-SP, CPF/MF. nº 315.708.458-59, residente e domiciliado na rua 4, nº 1219, zona central, nesta cidade, pelo preço de R\$175.000,00, cuja importância foi paga da seguinte forma: recursos próprios R\$35.000,00; e R\$140.000,00, com financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., conforme condições estabelecidas no título e no registro seguinte. (Título protocolado sob nº 210.790, em 27 de abril de 2023).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

R.2-68.712.- Rio Claro, 04 de maio de 2023.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.1, o proprietário **RALPH FELIPP BARROTTI**, já qualificado, alienou o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2.235 e 2.041, em São Paulo (SP), inscrito no CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, devidamente representado, para garantia do financiamento no valor de R\$140.000,00, com as seguintes condições: taxa de juros sem bonificação: 11,8900% efetiva anual e 11,2874% nominal anual, 0,9406% efetiva mensal e 0,9406% nominal mensal; taxa de juros bonificada: 11,7500% efetiva anual e 11,1610% nominal anual, 0,9301% efetiva mensal e 0,9301% nominal mensal; prazo de amortização: 420 meses, vencendo-se a primeira prestação em 13 de maio de 2023 e o financiamento em 13 de abril de 2058; Custo Efetivo Total – CET

(continua no verso)

MATRÍCULA

68.712

FICHA

01

VERSO

(anual): 12,67%; Sistema de amortização: SAC; e, valor total do encargo mensal: R\$1.705,56. Prazo de carência para a expedição da intimação: 30 dias. Valor de avaliação e venda em público leilão: R\$176.000,00. Constituída a propriedade fiduciária efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR/FIDUCIANTE possuidor direto 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 210.790, em 27 de abril de 2023).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

AV.3-68.712.- Rio Claro, 04 de maio de 2023.

- CADASTRO MUNICIPAL -

O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 03.11.064.0355.012. (Título protocolado sob nº 210.790, em 27 de abril de 2023).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

AV.4-68.712.- Rio Claro, 01 de novembro de 2024.

- PENHORA -

Nos termos da certidão de penhora publicada em 30 de outubro de 2024, sob Protocolo de Penhora Online: PH000541195, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, oriunda da 1ª Vara Criminal desta comarca, passada nos autos de Ação Criminal nº 1008583-42.2024.8.26.0510, tendo como exequente **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF. nº 01.468.760/0001-90, e como executados **THOMAZ ICARO BARROTTI**, CPF/MF. nº 345.414.428-09, **RALPH FELIPP BARROTTI**, CPF/MF. nº 315.708.458-59 (nomeado depositário), **LUIS HENRIQUE FERNANDO**, CPF/MF. nº 387.482.658-96; e, **SONIA REGINA DE SOUZA**, CPF/MF. nº 054.643.518-17, procedo a averbação da penhora que recaiu sobre os direitos emergentes da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, levada a efeito em 29/10/2024 (data do auto ou termo), para garantia da execução da dívida no importe de R\$1.156.000,00. Os emolumentos e custas serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. (Título protocolado sob nº 222.269, em 31 de outubro de 2024).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

AV.5-68.712.- Rio Claro, 05 de agosto de 2025.

- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 224.167, do Livro Protocolo 1-DR, às folhas 196, em 22 de janeiro de 2025, foi intimado o fiduciante, **RALPH FELIPP BARROTTI** (já qualificado), 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 o mesmo tenha purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento do fiduciário, legalmente representado, firmado em 29 de julho de 2025, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 224.167, em 22 de janeiro de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (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: 68712 - PROTOCOLO: 224167



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, 5 de agosto de 2025.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3XM000456542LR25L

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

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.