

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0032047-60

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

MATRÍCULA

32.047

FICHA

01

Rio Claro, 02 de janeiro de 1996. .

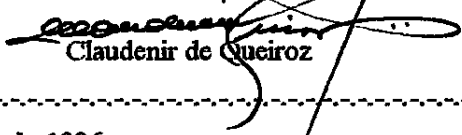
CNS: 11.155-9

**IMÓVEL:** UM TERRENO constituído do lote nº 01, da quadra 20-02-14-028 do loteamento denominado "JARDIM VILA BELA", situado nesta cidade, com frente para a AVENIDA 5-A, lado ímpar, esquina com a RUA 14-B, lado ímpar, medindo 2,00m, em reta, de frente para a Avenida 5-A, mais 14,14m, em curva, na confluência desta com a Rua 14-B; 31,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, visto da avenida, confrontando com o lote nº 02; 22,00m do lado direito, confinando com a Rua 14-B; e 11,00m nos fundos, divisando com o lote nº 18, encerrando a área de 323,66m².

**PROPRIETÁRIA:** TINGU SERVIÇOS S/A., estabelecida nesta cidade, na Rua 5, nº 1.827, inscrita no CGC/MF sob o nº 51.046.928/0001-48.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 15.431, e o loteamento registrado sob o nº 3/15.431, em data de 13 de agosto de 1984.

O Oficial substituto,

  
Claudenir de Queiroz

AV.1/32.047. Em 02 de janeiro de 1996.

À vista do que dispõe o item 174, Capítulo XX, das Normas de Regência, procedo à presente averbação, de ofício, para ficar constando que, consoante cláusula 11ª do contrato padrão arquivado com o processo do loteamento "Jardim Vila Bela", a loteadora impôs, entre outras restrições, a "proibição de utilização do imóvel para atividades industriais ou comerciais".

Averbado por,

  
Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada.

O Oficial substituto

  
Claudenir de Queiroz

AV.2/32.047. Em 02 de janeiro de 1996.

Em conformidade com o requerimento de 02 de agosto de 1995, assinado e com firma reconhecida, instruído com o Protocolo de Incorporação datado de 30 de abril de 1995, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 106.392/95-5, bem como das Atas das Assembléias Gerais que aprovaram o sobredito Protocolo, a primeira instalada em 30 de abril de 1995, reaberta e encerrada em 30 de maio de 1995, e a outra realizada em 30 de abril de 1995, com reinstalação no dia 30 de maio de 1995, ambas registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob os nºs 106.393/95-2 e 106.394/95-2, respectivamente, é feita a presente averbação (item 1, "b", nº 16, Cap. XX, das NSCGJ), para ficar constando que o imóvel da presente matrícula foi incorporado ao patrimônio da empresa KOELLE S/A ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO, com sede nesta cidade, na Rua 5, nº 1.827, e inscrita no CGC/MF sob o nº 56.397.987/0001-84.

Averbado por,

  
Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada

O Oficial substituto,

  
Claudenir de Queiroz

AV.3/32.047. Em 11 de setembro de 2001.

É feita a presente averbação, de ofício, e no interesse do serviço, para ficar constando

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDUJVV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>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: 111559.2.0032047-60

MATRÍCULA

32.047

FICHA

01

VERSO

que, nos termos do art. 1º da Lei nº 3.106, de 03 de maio de 2000, publicada no "Jornal Cidade", edição de 06/maio/2000, **ficaram canceladas as restrições impostas pela loteadora e noticiadas na AV.1, retro.**

Averbado por,

  
Maria Helena Gotardi - Escrevente Autorizada.

O Oficial Substituto,

  
Claudenir de Queiroz.


-----  
**R.4/32.047. Em 22 de janeiro de 2002.**

Por escritura de 11 de setembro de 2001, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, Livro 581, fls. 77/79, a proprietária, **KOELLE S/A ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO**, já qualificada, **transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a SANDRA REGINA DOS REIS**, brasileira, divorciada, administradora de empresas, RG nº 9.017.838-SSP-SP, CPF/MF nº 035.021.388-77, residente e domiciliada na Rua Ribeiro de Barros, nº 187, apto. 133, Pompéia, em São Paulo, Capital, pelo preço de R\$14.300,00 (catorze mil e trezentos reais). Valor venal atualizado: R\$15.086,28 (02.01.2002 - Título prenotado sob o nº 77.492).

Registrado por,

  
Maria Emília Zerbo Martinez - escrevente autorizada.

O Oficial Substituto,

  
Claudenir de Queiroz.

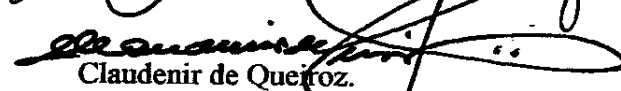
-----  
**AV.5/32.047. Em 22 de janeiro de 2002.**

Por autorização contida na escritura mencionada no R.4. supra, procedo à presente averbação para ficar constando que o imóvel desta objeto, está inscrito, no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Rio Claro, **sob o nº 02.14.028.0011.001.** (Título prenotado sob o nº 77.492).

Averbado por,

  
Maria Emília Zerbo Martinez - escrevente autorizada.

O Oficial Substituto,

  
Claudenir de Queiroz.

-----  
**AV.6/32.047. Em 07 de março de 2012.**

"continua na ficha nº 02"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDUJV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>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: 111559.2.0032047-60

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

MATRÍCULA

32.047

FICHA

02

Rio Claro, 07 de março de 2012.

**EDIFICAÇÃO**

Atendendo requerimento datado de 31.01.2012, é feita a presente averbação para ficar constando que, no terreno desta objeto, foi edificado o **PRÉDIO RESIDENCIAL que recebeu o nº 523 da RUA 14-B, com 174,29m<sup>2</sup> de área construída, sendo 127,63m<sup>2</sup> de construção principal, e 46,66m<sup>2</sup> de edícula**, como prova o "habite-se" nº 295/2003, concedido em 05.11.2003, no processo nº 24/2003, aprovado em 05.11.2003, pela Prefeitura Municipal de Rio Claro. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND nº 137952011-21029050, CEI 70.007.69761/65, emitida em 14.12.2011, pela Secretaria da Receita Federal, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010, que fica arquivada em pasta própria. Valor base/SINDUSCON: R\$200.938,94. (Título prenotado sob o nº 122.231, em 15.02.2012).-----  
Averbado por,

  
Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

-----  
AV.7/32.047. Em 15 de março de 2022.

**NOTÍCIA DA UNIÃO ESTÁVEL**

Atendendo requerimento datado de 25 de janeiro de 2022, e nos termos do item 80, letra "d", Cap. XX, NSCGJ-SP, procedo a presente averbação para ficar constando que, a proprietária (R.4), **SANDRA REGINA DOS REIS**, divorciada, e **JOSÉ ANTÔNIO RIBEIRO DE MOURA**, solteiro, convivem em **união estável**, e sob o regime da **comunhão universal de bens**, desde 22 de fevereiro de 1992, como prova a certidão de união estável, matrícula: 103523.01.55.2020.7.00005.168.0001943.04, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, **cuja respectiva escritura declaratória foi registrada sob o nº 5.988, no Livro 3-Registro Auxiliar, nesta Serventia**. (Título prenotado sob o nº 180.946, em 02 de março de 2022).-

Averbado por,

  
Maria Emília Zerbo Martinez - Oficial Substituta.

-----  
R.8/32.047. Em 17 de março de 2022.

**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, financiamento e alienação fiduciária - contrato nº 0010298315, com força de escritura pública, emitido na cidade de São Paulo-SP, em data de 18 de fevereiro de 2022, os proprietários (R.4 e AV.7), **SANDRA REGINA DOS REIS**, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº 4134814823-SSP-RS, CPF/MF nº 035.021.388-77; e **JOSÉ ANTÔNIO RIBEIRO DE MOURA**,

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDUJV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>

CNS: 11.155-9

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

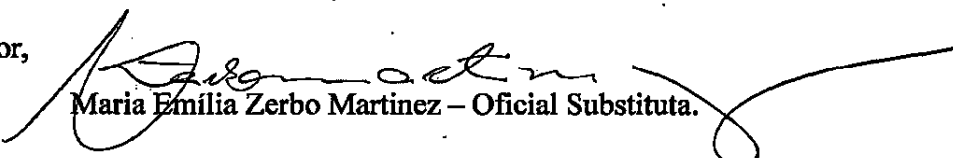
CNM nº: 111559.2.0032047-60

MATRÍCULA  
32.047FICHA  
02

VERSO

brasileiro, solteiro, maior, professor universitário, RG nº 1134814861-SSP-RS, CPF/MF nº 030.515.188-68, conviventes em união estável no regime da comunhão universal de bens, *cuja respectiva escritura declaratória de união estável, foi registrada sob o nº 5.988, no Livro 3-Registro Auxiliar, nesta Serventia*, residentes e domiciliados na Rua Pedro Carlos Franzen, nº 359, Condomínio Villagio, na cidade de Gramado-RS, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a JÚLIO CÉSAR ROSA LEITE**, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, filho de Maria Helena Rosa Leite e de Idjarbe Leite, engenheiro devops, RG nº 27.824.255-8-SSP-SP, CPF/MF nº 294.069.908-90, residente e domiciliado na Avenida 36, nº 1409, Casa, Vila Operária, nesta cidade, pelo preço de R\$700.000,00 (setecentos mil reais), sendo R\$150.000,00, com recursos próprios; e R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), com recursos do financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 181.234, em 16 de março de 2022).

Registrado por,

  
 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.9/32.047. Em 17 de março de 2022.

**ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.8, retro, o proprietário, **JÚLIO CÉSAR ROSA LEITE**, já qualificado, **alienou 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\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, a ser amortizada em 420 prestações mensais e sucessivas, sendo valor total do encargo mensal na data do contrato – R\$5.893,86, com taxa de juros efetiva anual sem bonificação 11,4900%, taxa nominal de juros anual 10,9259%, taxa efetiva de juros mensal 0,9105% e taxa nominal de juros mensal 0,9105%; e com taxa bonificada efetiva de juros anual de 9,9900%, taxa nominal de juros anual 9,5598%, taxa efetiva de juros mensal 0,7966% e taxa nominal de juros mensal de 0,7966%, **vencendo-se a primeira prestação no dia 18/03/2022**, Custo efetivo total – CET (anual) 10,62%, Sistema de Amortização: SAC, data de vencimento do financiamento – 18/02/2057, 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

"continua na ficha nº 03"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDUJV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>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

CNM nº: 111559.2.0032047-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA  
32.047FICHA  
03

Rio Claro, 17 de março de 2022

remuneração básica dos saldos 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 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, caso o critério de atualização dos depósitos em Caderneta de Poupança seja modificado será adotado o índice de atualização calculado por meio de novo critério, e, no caso de extinção, será adotado o índice que vier a ser fixado em substituição pelo Governo Federal, enquadramento do financiamento – no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, 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 o credor/fiduciário possuidor indireto. Valor de avaliação e venda em público leilão – R\$702.000,00, sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação.* (Título prenotado sob o nº 181.234, em 16 de março de 2022).

Registrado por,

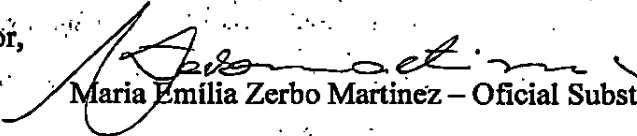
  
 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.10/32.047. Em 17 de março de 2022.

**RESTRICÕES**

À vista do que dispõe o item 191, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procedo à presente averbação, de ofício, para ficar constando que, consoante cláusula 11ª do contrato padrão arquivado com o processo do loteamento "JARDIM VILA BELA", a loteadora impôs, entre outras restrições, a proibição de utilização do imóvel para atividades industriais ou comerciais".

Averbado por,

  
 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.11/32.047. Em 06 de novembro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, bloco A, Vila Olímpia, CEP: 04543-011, na cidade de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 204.361, em 23 de janeiro de

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDUJV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>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: 111559.2.0032047-60

MATRÍCULA

32.047

FICHA

03

VERSO

2025, foi intimado o fiduciante **Júlio César Rosa Leite**, 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 intimação, não o fazendo, e, portanto, não tendo purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento do fiduciário, legalmente representado, datado de 24 de outubro de 2025, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme autenticação em anexo, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 15 de setembro de 2025, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Valor venal: R\$175.457,30. *Valor para efeitos de cobrança das custas/emolumentos: R\$702.000,00.* (Título prenotado sob o nº 211.066, em 24 de outubro de 2025). -----

Averbado por,

*Patricia Costa da Silva*

Patricia Costa da Silva – escrevente autorizada.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDUJV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>



Valide aqui  
este documento

**CERTIDÃO****Matrícula.32047 - PROTOCOLO: 211066**

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, 6 de novembro 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: 1115593C3RJ000310708FE25L

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/ZDUJV-Z4M49-PH6TG-SWMTD>