

Valide aqui
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIO CLARO - SPMATRÍCULA
52.230FICHA
01

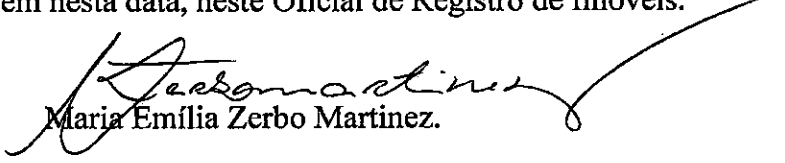
Rio Claro, 05 de Maio de 2014

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 43, localizado no quarto pavimento da TORRE 10 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DO HORTO", com frente para a RODOVIA ESTADUAL CONSTANTINE PERUCHI – SP 316, sem número, entre o km 175 + 246,42m e o km 175 + 419,40m, anexo ao "Jardim Conduta", situado neste Município e Comarca de Rio Claro, contendo: uma sala de estar/jantar, uma varanda, um hall de circulação, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha/área de serviço, com área privativa de 59,525m² (sendo 48,48m² da unidade residencial, mais 11,045m² da vaga de garagem), participação nas áreas de uso comum de divisão proporcional de 43,64094m², perfazendo a área total de 103,16594m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,142045%, equivalendo a 52,0831m² de terreno, *ficando atribuída a unidade, o direito de uso da vaga de estacionamento privativa descoberta nº 198.* O Edifício foi construído em terreno com a área de 36.666,52m², perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 48.402.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL VILA DO HORTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta cidade, na Rua 13, nº 2.336, Box 01, bairro Vila do Rádio, CEP nº 13500-260, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.036.950/0001-18.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 48.402, descerrada em data de 08 de dezembro de 2011; R.4/48.402, feito em data de 13 de novembro de 2012 (incorporação), AV.7/48.402 (construção); R.8/48.402, feitos nesta data (Instituição e Especificação do Condomínio); e a Convenção Condominial registrada sob o nº 5.265, no Livro 3-Registro Auxiliar, também nesta data, neste Oficial de Registro de Imóveis.

A Oficial Substituta,


 Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/52.230. Em 13 de abril de 2015.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular, com efeito de escritura pública, de venda, compra e financiamento de imóvel, com utilização do FGTS dos compradores, de acordo com as Normas do Programa Minha Casa Minha Vida – contrato nº 017.211.458, emitido nesta cidade, aos 26 de março de 2015, a proprietária, RESIDENCIAL VILA DO HORTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a JAQUELINE DE PAULA DOS ANJOS, brasileira, vendedora praticista e caixeiro viajante, solteira, convivente em união estável (nos termos dos artigos 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Título III – "Da União Estável"), nascida em 21/03/1992, titular da cédula de identidade, RG nº

"continua no verso"

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0052230-39

MATRÍCULA

52.230

FICHA

01

VERSO

48.519.740-6-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 389.412.498-99, e seu companheiro **HEUDER CARDOSO BARBOSA**, brasileiro, trabalhador informal, solteiro, convivente em união estável (*nos termos dos artigos 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Título III – “Da União Estável”*), nascido em 11/08/1987, titular da cédula de identidade, RG nº 412335554-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 353.401.378-64, residentes e domiciliados na Rua 6, nº 1.013, Jardim Residencial das Palmeiras, nesta cidade, CEP 13.502-115, **pelo preço de R\$178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais)**, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir mencionadas, e será pago em conformidade com o disposto na cláusula levantamento do capital financiado e dos demais valores da operação deste título: recursos próprios já pagos em moeda corrente - R\$9.600,00; recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores - R\$6.532,20; recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto - R\$21.111,00; recursos concedidos pelo Banco do Brasil S.A. na forma de financiamento, objeto do registro seguinte - R\$102.756,80 (cento e dois mil, setecentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos – *com recursos oriundos do FGTS*). Valor venal do imóvel: R\$18.377,26 (Título prenotado sob o nº 139.236, em 02 de abril de 2015).-----

Registrado por,

M. C. Scatolin
Maria Cristina Scatolin Gabriel da Silva – escrevente autorizada.

-----.(m)
R.2/52.230. Em 13 de abril de 2015.**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, os proprietários (R.1), **JAQUELINE DE PAULA DOS ANJOS** e seu companheiro **HEUDER CARDOSO BARBOSA**, retro 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 DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor Bancário Sul, quadra 01, Bloco G, Lote A, por sua agência Rio Claro-SP, prefixo 0172-4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0172-48, **para garantia da dívida no valor de R\$102.756,80 (cento e dois mil, setecentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos – com recursos oriundos do FGTS)**, a ser amortizada em 361 (trezentas e sessenta e uma) prestações mensais e sucessivas, sendo o dia do mês designado para vencimento das prestações mensais – 15 (quinze), Sistema de Amortização do Financiamento – PRICE, período de amortização – 15/04/2015 a 15/03/2045, taxa anual de juros (normalidade) – 4,5% ao ano (nominal), 4,594% ao ano (efetiva); juros remuneratórios na inadimplência: incidirão à mesma taxa de juros prevista na forma constante da letra “A” do campo 6, isto é, “Taxa anual de juros”; juros de mora: 1% (um por cento ao mês), multa moratória: 2%

“continua na ficha nº 02”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEYDX-VZJHK-B7HGH-9GZLC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos 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 - SPMATRÍCULA
52.230FICHA
02Rio Claro, **13** de **abril** de **2015**.

CNS: 11.155-9

(dois por cento); encargo inicial: primeira prestação (parcela de amortização + parcela de juros da primeira prestação mensal do financiamento): R\$135,32 + R\$385,33 = R\$520,65, taxa de administração e manutenção do contrato da primeira prestação do financiamento – R\$25,00. Valor total da primeira prestação (valor total da primeira prestação + valor da primeira taxa de administração) – R\$545,65; data de vencimento da primeira prestação mensal: 15/04/2015; época do recálculo dos encargos financeiro – sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base no mesmo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), “pro rata temporis”, na forma prevista na legislação e regulamentada pelo Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) e Banco Central do Brasil, sobre os referidos valores, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão encargos adicionais à taxa efetiva de 4,594% ao ano, equivalente a taxa efetiva mensal de 0,375%, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (ano comercial, 360 dias), 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 a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor de avaliação para fins de seguro e leilão extrajudicial - R\$178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação, *cuja respectiva procuração outorgada ao subscritor da credora, foi microfilmada sob o nº 135.290, em 15 de agosto de 2014. (Título prenotado sob o nº 139.236, em 02 de abril de 2015).*

Registrado por,


 Maria Cristina Scatolin Gabriel da Silva – escrevente autorizada.

AV.3/52.230. Em 13 de abril de 2015.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

É feita a presente averbação para constar que o imóvel desta objeto, está inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Rio Claro, **sob o nº 04.08.010.0001.307**. (Título prenotado sob o nº 139.236, em 02 de abril de 2015).-----

Averbado por,


 Maria Cristina Scatolin Gabriel da Silva – escrevente autorizada.

AV.4/52.230. Em 13 de abril de 2015.

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0052230-39

MATRÍCULA

52.230

FICHA

02

VERSO

CORREÇÃO

Por ter sido evidenciada a perpetração de erro evidente quando do R.1, retro, em especial na tomada de dados do instrumento particular nele mencionado, e com o intuito regularizador, é feita a presente averbação retificatória, *ex-officio* (art. 213, inc. I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, com a alteração introduzida pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004), para ficar constando, *corretamente*, que como está escrito no instrumento particular, com efeito de escritura pública, de venda, compra e financiamento de imóvel, com utilização do FGTS dos compradores, de acordo com as *Normas do Programa Minha Casa Minha Vida* – contrato nº 017.211.458, emitido nesta cidade, aos 26 de março de 2015, o valor da venda e compra é de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), e não "R\$178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais)", como, por evidente equívoco, figurou no referido R.1, que fica, assim, nesta parte, retificado.-----

Averbado por,

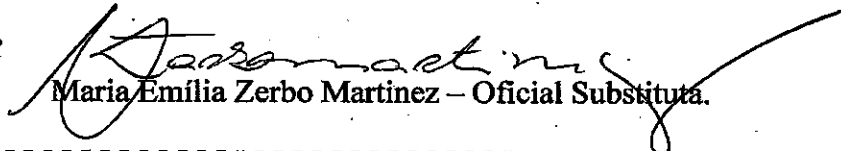

 Maria Cristina Scatolin Gabriel da Silva – escrevente autorizada.

-----.(m)

AV.5/52.230. Em 28 de março de 2018.**CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Fica cancelado o R.2, retro, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Este cancelamento é feito à vista da autorização constante da "cláusula trigésima primeira" do título mencionado no registro seguinte, fornecida pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A., a que se refere o R.2, retro.** Valor R\$102.756,80 (Título prenotado sob o nº 156.238, em 22 de março de 2018).-----

Averbado por,


 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.
R.6/52.230. Em 28 de março de 2018.**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel mediante financiamento com recursos do FGTS garantido por alienação fiduciária, contrato nº 017.215.538, com efeito de escritura pública, emitido nesta cidade, em data de 06 de fevereiro de 2018, os proprietários (R.2), **JAQUELINE DE PAULA DOS ANJOS**, vendedora, solteira, CPF/MF nº 389.412.498-99, e seu companheiro **HEUDER CARDOSO BARBOSA**, solteiro, RG nº 41.233.555-4-SSP/SP, CPF/MF nº 353.401.378-64, retro qualificados,

"continua na ficha nº 03"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEYDX-VZJHK-B7HGH-9GZLC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM nº: 111559.2.0052230-39

1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA

52.230

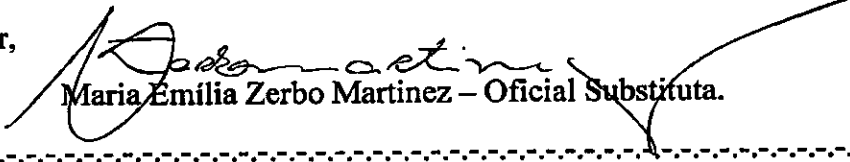
FICHA

03

Rio Claro, 28 de março de 2018

transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a PAULO HENRIQUE CHIOZZINI, brasileiro, solteiro, desenhista técnico, não convivente em união estável, nascido em 02 de janeiro de 1993, RG nº 48.767.571-X-SSP-SP, CPF/MF nº 417.947.358-52, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua P-5, nº 885, Casa 06, Condomínio Jardim Floresta, Vila Paulista, CEP 13.506-860, **pelo preço de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, sendo R\$32.000,00, com recursos próprios, a título de sinal e princípio de pagamento; e, R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), com recursos do financiamento concedido pelo Banco do Brasil S.A., objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 156.238, em 22 de março de 2018).-----

Registrado por,


 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.7/52.230. Em 28 de março de 2018.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.6, retro, o proprietário (R.6), PAULO HENRIQUE CHIOZZINI, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula**, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, **ao BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Rio Claro-SP, prefixo 0172-4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0172-48, **para garantia da dívida no valor de R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais)**, a ser amortizada em 361 prestações mensais e sucessivas, sendo o dia do mês designado para vencimento das prestações mensais – 10 (dez), Sistema de Amortização do Financiamento – PRICE, período de amortização – 10/03/2018 a 10/02/2048, taxa anual de juros (normalidade) – 7,656% ao ano (nominal), 7,935% ao ano (efetiva). Valor total de primeira prestação R\$961,75. Data prevista do vencimento de primeira prestação mensal – 10/03/2018. Sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base no índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), “pro rata temporis”, na forma prevista na legislação e regulamentada pelo conselho Curador do FGTS (CCFGTS) e Banco Central do Brasil, sobre os referidos valores, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão encargos adicionais à taxa efetiva de 7,935% ao ano, equivalente à taxa efetiva mensal de 0,638%, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (ano comercial - 360 dias). **Valor líquido a ser liberado ao INTERVENIENTE QUITANTE: R\$102.227,73 (cento e dois mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta e três centavos), e R\$25.772,27 (vinte e cinco mil, setecentos e**

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEYDX-VZJHK-B7HGH-9GZLC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0052230-39

MATRÍCULA

52.230

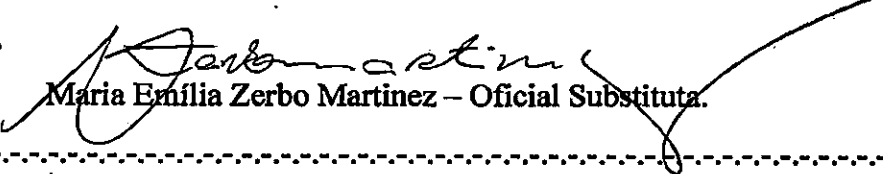
FICHA

03

VERSO

setenta e dois reais e vinte e sete centavos), aos vendedores, 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 a devedora/fiduciante possuidora direta, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor de avaliação para fins de seguro e leilão extrajudicial - R\$166.000,00, sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. (Título prenotado sob o nº 156.238, em 22 de março de 2018).-----

Registrado por,

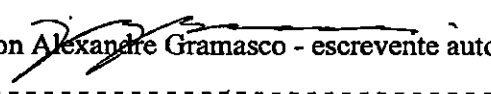

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.8/52.230. Em 02 de março de 2023.

CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Fica cancelado o R.7, retro, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e conseqüente 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 16.02.2023, fornecido pelo credor a que se refere o R.7, retro. A procuração outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada sob o nº 183.621, em 21.07.2022. (Título prenotado sob o nº 188.962, em 23.02.2023).-----

Averbado por,

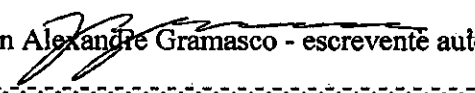

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

AV.9/52.230. Em 02 de março de 2023.

CASAMENTO

É feita a presente averbação para ficar constando que o proprietário, **PAULO HENRIQUE CHIOZZINI**, contraiu matrimônio, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, no dia 10.03.2018, com **CARLA KATHERINE MOREIRA SANTOS**, a qual, em conseqüência, adotou o nome de **CARLA KATHERINE MOREIRA CHIOZZINI**, como prova a certidão de casamento (matrícula 115543 01 55 2018 2 00195 059 0047478-91, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade), por cópia reprográfica, devidamente autenticada. (Título prenotado sob o nº 188.962, em 23.02.2023).-----

Averbado por,


Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

R.10/52.230. Em 02 de março de 2023.

COMPRA E VENDA

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0052230-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA
52.230FICHA
04

Rio Claro, 02 de Março de 2023

Por "instrumento particular de venda e compra de imóvel", financiamento nº 0010357074, com força de escritura pública, datado de 13.02.2023, o proprietário, **PAULO HENRIQUE CHIOZZINI**, já qualificado, com o consentimento de sua mulher **CARLA KATHERINE MOREIRA CHIOZZINI**, brasileira, auxiliar administrativa, RG nº 47.973.589-X-SSP/SP, CPF/MF nº 406.278.928-09, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Constantine Peruchi, nº 731, apartamento nº 43, Bloco 10, Jardim do Horto, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a FERNANDA DAYANE DE SOUZA CARDOSO, brasileira, divorciada, consultora em financiamentos, RG nº 41.116.285-8-SSP/SP, CPF/MF nº 352.901.178-90, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua 24, nº 2478, Jardim São Paulo/SP, pelo preço de **R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, sendo R\$44.000,00 com recursos próprios; e R\$176.000,00, através de financiamento, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 188.962, em 23.02.2023).-----

Registrado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

R.11/52.230. Em 02 de março de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.10, retro, a proprietária, **FERNANDA DAYANE DE SOUZA CARDOSO**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, 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, nº 2035 e 2041, CEP 04543-011, para garantia da dívida no valor de **R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, referente ao empréstimo concedido com recursos oriundos do SANTANDER, a ser amortizada em 420 prestações mensais e consecutivas, no valor total do encargo mensal de R\$1.933,85, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização - SAC, à taxa de juros sem bonificação nominal de 10,9259% ao ano, e efetiva de 11,4900% ao ano, nominal de 0,9105% ao mês, e efetiva de 0,9575% ao mês, e à taxa de juros bonificada nominal de 9,8313% ao ano, e efetiva de 10,2866% ao ano, nominal de 0,8193% ao mês, e efetiva de 0,8572% ao mês, vencendo-se a primeira prestação no dia 13.03.2023, atualização mensal, Custo Efetivo Total - CET (anual) de 11,05%, e **data de vencimento do financiamento em 13.02.2058**, 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 a credora/fiduciária possuidora indireta. Para fins de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$220.000,00 (duzentos e vinte e mil reais).* (Título prenotado sob o nº 188.962, em 23.02.2023).-----

Registrado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEYDX-VZJHK-B7HGH-9GZLC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Matrícula. 52230 - PROTOCOLO: 156.815

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. **CERTIFICA mais e finalmente que, relativamente ao imóvel objeto da presente matrícula, há título prenotado sob o nº 201.369, em 17 de setembro de 2024, Notificação Fiduciária, emitida em 17 de setembro de 2024. O referido é verdade e dou fé.**

Rio Claro, 28 de abril 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

Guia nº. 017.

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



Selo Digital: [1115593C3HW000278658SG25Q]

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/CEYDX-VZJHK-B7HGH-9GZLC>