



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056250-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA
56.250

FICHA
01

Rio Claro, 29 de Setembro de 2014.

FICHA COMPLEMENTAR: MATR. Nº 50.892 / BLOCO ROUXINOL - AP. 13
(item 213, Cap. XX das NSCGI)

CNS: 11.155-9

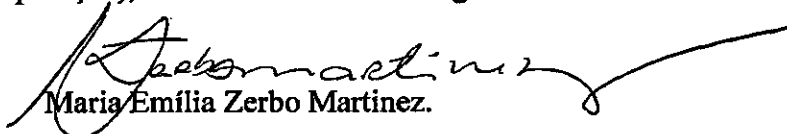
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 13 do BLOCO ROUXINOL, localizado no primeiro pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS", situado nesta cidade, na RUA 16-MP, lado par, esquina com a AVENIDA DOS ESTUDANTES, lado ímpar, sem número, EM CONSTRUÇÃO, e correspondente a uma fração ideal de 0,62500% ou 113,1685m² no terreno e nas coisas de uso comum do imóvel objeto, e com a área real total de 57,2160m², sendo 48,72m² de área útil, e 8,4960m² de área comum, contendo entrada social, sala de jantar e estar, banheiro social, dois dormitórios, cozinha e área de serviço, com direito a uma vaga de garagem nº 07-R para estacionamento de um veículo de porte médio "descoberta". O terreno onde se assenta o sobredito edifício tem a área de 18.106,9523m² e está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 50.892.

CONTRIBUINTE: 06.21.063.0145.001 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida 9 de Julho, nº 4.575, Jardim Paulista, CEP 01407-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.944.903/0001-10.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 50.892, descerrada em 26 de julho de 2013, e R.2/50.892 (incorporação), feito em data de 02 de agosto de 2013.

A Oficial Substituta,


Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/ 56.250. Em 29 de setembro de 2014.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS, contrato nº 855553162351, datado de 19 de setembro de 2014, nesta cidade, com força de escritura pública, a proprietária, RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,62500% do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento 13 do bloco Rouxinol, por venda feita a ELAINE SANTOS DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, nascida em 12 de outubro de 1991, RG nº 47.918.217-6-SSP-SP, CPF/MF nº 378.008.798-79; e JOÃO LUIZ RUBIO BRESCANSIN, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, nascido em 11 de agosto de 1989, RG nº 48.714.447-8-SSP-SP, CPF/MF nº 307.569.318-94, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 5-A, nº 1042, Vila Alemã, pelo preço de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais). O valor destinado a aquisição do terreno e a construção do imóvel residencial

"continua no verso"



Valide aqui
este documento

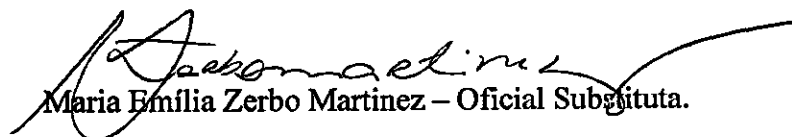
CNM nº: 111559.2.0056250-07

MATRÍCULA
56.250

FICHA
01
VERSO

urbano deste objeto é de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais), composto pela integralização dos seguintes valores: valor do financiamento concedido pela CAIXA – R\$81.548,35, objeto do registro seguinte, valor dos recursos próprios – R\$13.065,65, valor do desconto concedido pelo FGTS – R\$20.386,00. Valor da compra e venda do terreno – o valor estipulado para compra e venda do terreno é de R\$11.818,75 (onze mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e cinco centavos), valor do financiamento a aplicar no terreno – R\$11.818,75, sendo o valor global da venda a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. (Título prenotado sob o nº 136.188, em 24 de setembro de 2014).

Registrado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.2/ 56.250 . Em 29 de setembro de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, os proprietários, **ELAINE SANTOS DE OLIVEIRA**, e **JOÃO LUIZ RUBIO BRESCANSIN**, qualificados no registro anterior, **alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$81.548,35 (oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e cinco centavos - com recursos oriundos do FGTS), destinada à aquisição do terreno objeto do registro anterior e ao financiamento da edificação, pela incorporadora/interveniente/construtora e fiadora, de imóvel residencial urbano, a ser amortizada em 360 prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo Sistema de Amortização – SAC, com taxa de juros nominal de 4,5000% ao ano e efetiva de 4,5941% ao ano, o pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do presente contrato, e de acordo com o item 3, alínea II do mesmo, com encargos no período de amortização no valor total de R\$542,96, reajustável e pagável nas formas constantes do item 3 do título. O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é de 25 (vinte e cinco) meses. 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 e valor da garantia fiduciária, foi atribuído, ao imóvel, o valor de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais), sujeito à atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Compareceu, ao ato, na qualidade de **incorporadora, interveniente, construtora e fiadora**, a

“continua na ficha nº 02”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27Q5D-FCNCC-NZF3U-U2H8W>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056250-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA
56.250

FICHA
02

Rio Claro, 29 de Setembro de 2014

FICHA COMPLEMENTAR: MATR. Nº 50.892 / BLOCO ROUXINOL - AP. 13

(Item 213, Cap. XX das NSCG)

CNS: 11.155-9

empresa RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, que prestou fiança em garantia dos valores devidos pelos devedores principais e renunciou, expressamente, aos benefícios previstos nos arts. 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. A construtora, assumirá os débitos decorrentes do atraso/inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbem aos devedores na fase de construção e legalização do empreendimento, ficando reservado à construtora o direito de cobrança aos devedores. Constan do título demais cláusulas e condições. A procuração outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada sob o nº 134.708, em data de 11 de julho de 2014. (Título prenotado sob o nº 136.188, em 24 de setembro de 2014).-----

Registrado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.3/56.250. Em 29 de setembro de 2016.

CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 214, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento nº 58/89), para constar que *foi concluída a construção do APARTAMENTO Nº 13 do BLOCO ROUXINOL do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS, que recebeu o nº 60 da Rua 16-MP, Parque Mãe Preta, conforme AV.5/50.892, cuja vaga de garagem ele atribuída recebeu o nº 07-R, tendo sido a referida unidade submetida ao regime condominial (Lei nº 4.591/64) por força do R.2, e especificado através do R.6, feitos na referida Matrícula nº 50.892, e a Convenção devidamente registrada sob o nº 5.489, no Livro 3-Registro Auxiliar, nesta data, ficando, em consequência, a presente ficha complementar transformada em MATRÍCULA, sob o nº 56.250. (título prenotado sob o nº 147.441, em 19 de setembro de 2016).*-----

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.4/56.250. Em 29 de setembro de 2016.

ATRIBUIÇÃO

Pelo instrumento particular datado de 19 de setembro de 2016, devidamente firmado pela incorporadora RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais), foi atribuído à ELAINE SANTOS DE OLIVEIRA e JOÃO LUIZ RUBIO



Valide aqui
este documento

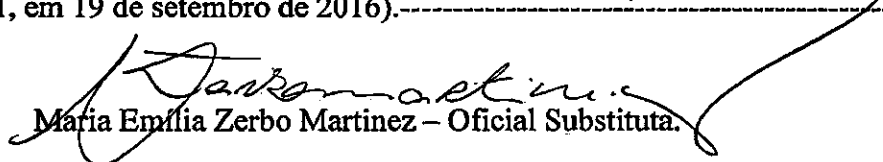
CNM nº: 111559.2.0056250-07

MATRÍCULA
56.250

FICHA
02
VERSO

BRESCANSIN, já qualificados, cujo instrumento particular de Instituição e Especificação do Condomínio Residencial dos Pássaros, datado de 19 de setembro de 2016, encontra-se arquivado nesta Serventia, em pasta própria nº 99. (Título protocolado sob o nº 147.441, em 19 de setembro de 2016).-----

Registrado por,

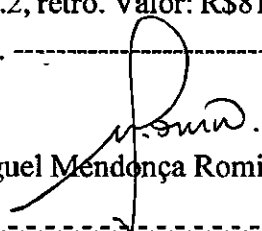

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.5/56.250. Em 24 de março de 2025.

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 consequente 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 17 de março de 2025, fornecido pelo credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, a que se refere o R.2, retro. Valor: R\$81.548,35. (Título prenotado sob o nº 205.611, em 19 de março de 2025).-----

Averbado por,

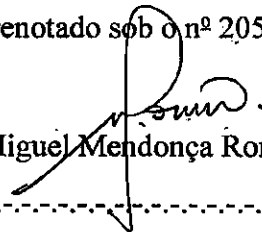

Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

AV.6/56.250. Em 24 de março de 2025.

CASAMENTO

É feita a presente averbação, com o intuito regularizador, para ficar constando que os proprietários (R.1), **JOÃO LUIZ RUBIO BRESCANSIN** e **ELAINE SANTOS DE OLIVEIRA**, contraíram matrimônio, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, no dia 21 de outubro de 2017, *a qual, em consequência, adotou o nome de ELAINE DE OLIVEIRA BRESCANSIN*, como prova a certidão de casamento – Matrícula nº 115543 01 55 2017 3 00035 265 0010988-45, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade. (Título prenotado sob o nº 205.611, em 19 de março de 2025).-----

Averbado por,


Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

R.7/56.250. Em 24 de março de 2025.

Valide aqui
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA

56.250

FICHA

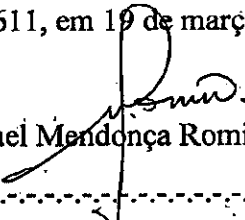
03

Rio Claro, 24 de março de 2025.

COMPRA E VENDA

Por "instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças", contrato nº 9234490, emitido na cidade de São Paulo/SP, em 12 de março de 2025, com força de escritura pública, os proprietários, **JOÃO LUIZ RUBIO BRESCANSIN**, vendedor, e sua mulher **ELAINE DE OLIVEIRA BRESCANSIN**, maquiadora, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida 86-A, nº 138, Jardim Parque Residencial, retro qualificados, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a MURILO ROGÉRIO ROCHA REZENDE, brasileiro, solteiro, maior, capaz, não convivente em união estável, conferente, RG nº 57.974.601-X-SSP/SP, CPF/MF nº 475.080.158-51, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida 66-A, nº 53, Vila Cristina, pelo preço de **R\$198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais)**, pagos da seguinte maneira: a importância de R\$29.700,00 (vinte e nove mil e setecentos reais), em moeda corrente nacional, a título de entrada; e, o saldo no importe de R\$168.300,00 (cento e sessenta e oito mil e trezentos reais), através de financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A., objeto do registro seguinte, *sendo o valor utilizado para quitação do saldo devedor correspondente a R\$64.792,78*. (Título prenotado sob o nº 205.611, em 19 de março de 2025). -----

Registrado por,


Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

R.8/56.250. Em 24 de março de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.7, retro, o proprietário (R.7), **MURILO ROGÉRIO ROCHA REZENDE**, 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 BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, para garantia do financiamento no valor de R\$168.300,00 (cento e sessenta e oito mil e trezentos reais), e pelo prazo de 360 meses, a ser amortizado em prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira, na data do título, ao valor de R\$1.872,39, prestações estas que serão calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC, a taxa de juros nominal de 10,0171% ao ano, e efetiva de 10,4900% ao ano, CET - custo efetivo total de 11,15%, vencendo-se a primeira prestação no dia 12 de abril de 2025, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, juntamente com as prestações mensais os devedores pagarão os prêmios de

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27Q5D-FCNCC-NZF3U-U2H8W>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

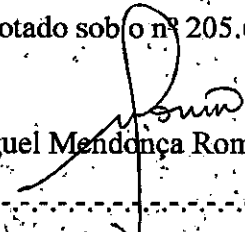
CNM nº: 111559.2.0056250-07

MATRÍCULA
56.250

FICHA
03
VERSO

seguro mensal morte/invalidez permanente de R\$18,97; e, seguro mensal danos físicos no imóvel de R\$10,89, estipulados na forma e condições da apólice respectiva, bem como a taxa de administração de contratos - cobrança mensal de R\$25,00, sendo o encargo mensal resultante da somatória da prestação mensal e dos acessórios a que se refere este parágrafo, o qual corresponde, na data do título, ao valor de R\$1.927,25, os pagamentos dos encargos mensais serão feitos mediante débitos lançados na conta corrente dos devedores, a prestação contratual devida e acessórios, serão reajustados mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para a atualização do saldo devedor do financiamento, o qual será atualizado mensalmente, no dia do vencimento do encargo mensal, pela aplicação do índice de atualização monetária válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas, com data de aniversário no dia 12 (doze), mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, 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 da avaliação do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se ao credor o direito de pedir nova avaliação.* (Título prenotado sob o nº 205.611, em 19 de março de 2025). -----

Registrado por,

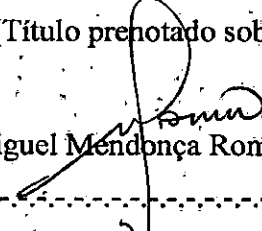

Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

AV.9/56.250. Em 24 de março de 2025.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

É feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, **está inscrito**, no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Rio Claro, sob o nº **06.21.063.0145.135**. (Título prenotado sob o nº 205.611, em 19 de março de 2025). -----

Averbado por,


Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

AV.10/56.250. Em 15 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário, **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado “Cidade de



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056250-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

56.250

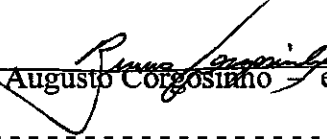
FICHA

04

Rio Claro, 15 de julho de 2026.

Deus", s/nº, Vila Yara, CEP: 06.029-900, na cidade de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R\$198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 212.051, em 04 de dezembro de 2025, foi intimado o **fiduciante Murilo Rogerio Rocha Rezende**, retro 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 da fiduciária, legalmente representada, datado de 22 de junho de 2026, 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 1º de junho de 2026, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Título prenotado sob o nº 216.380, em 22 de junho de 2026).

Averbado por,

Bruno Augusto Cordeiro  escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27Q5D-FCNCC-NZF3U-U2H8W>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Matrícula.56250 - PROTOCOLO: 216380

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, 15 de julho de 2026.

Eu, Geraldo Felício, Oficial, conferi e assinei digitalmente a presente certidão.

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

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



Selo Digital: 1115593C3TU000350064QX26Y

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/27Q5D-FCNCC-NZF3U-U2H8W>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar