

MATRÍCULA N.º
12.519

2º Cartório do Registro de Imóveis
Rio Claro

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
12.519

IMÓVEL: Lote 17 da quadra A do Loteamento Nova Veneza, situado nesta cidade, com frente para a rua E entre as ruas Ce B na quadra completada pela rua D, medindo 12,00 metros de frente igual medida na face dos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 16 e fundos com o lote 12, com área total de 360,00m2. PROPRIETÁRIO-VENEZIAN & VENEZIAN LTDA, SOCIEDADE CIVIL, com sede nesta cidade CGC 51.331.288/0001-18 TÍTULO AQUISITIVO-R.2-11389 deste Cartório. Rio Claro, 30 de dezembro de 1.981. O Escrevente Habilitado [Assinatura] O Oficial

R.1-12.519.- Rio Claro, 20 de junho de 1989.- Por escritura pública, lavrada em 29 de dezembro de 1988, no 2º Cartório de Notas, desta cidade, no livro 775, fls. 147, a proprietária acima qualificada, devidamente representada, alienou o imóvel objeto da presente matrícula a MIRIAM VENEZIAN ROVAI, brasileira, professora, RG nº606.599-DF e com CPF/MF sob nº153.192.291-00, casada pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da lei 6515/77, com SERGIO ROBERTO ROMAI, brasileiro, técnico em contabilidade, RG nº5.267.501-SP., e com CPF/MF sob nº473.197.988-91, residente em Brasília, SQS 402, BL.H, apto. 105, pelo valor de Cz\$400,00.- V.V. NCZ\$96,33.- A Escrevente Habilitada [Assinatura] - O Oficial

Av.2-12.519. Rio Claro, 3 de março de 1.993.

Procede-se a presente averbação para declarar que em virtude das alterações das nomenclaturas das vias públicas do loteamento Nova Veneza, a rua E atualmente denomina-se rua 4NV, as ruas C e B são as atuais avenidas 13NV e 11NV, e a rua D é a atual rua 5NV, tudo conforme consta da planta do loteamento arquivada em Cartório. O Escrevente Autorizado: - [Assinatura] (José Américo Valdanha) O Oficial: - [Assinatura] (José Gentil Cibien Filho).-

Av.3-12.519. Rio Claro, 3 de março de 1.993.

Por requerimento datado de 25 de fevereiro de 1.993 assinado pela interessada, em forma legal que fica arquivada em Cartório juntamente com uma certidão municipal comprobatória e CND INSS nº672225 expedida em 14/1/93, foi declarado que sobre o imóvel aqui matriculado foi construído um prédio a rua 4NV nº323, que recebeu o Habite-se sob nº514/92 expedido em 15/10/92, com área construída de 81,10m2., dando-se ao

continua no verso

mesmo o valor de CR\$103.161.037,55. O Escrevente Autorizado: (José Américo Valdanha) O Oficial: - (José Gentil Cibien Filho).-

AV.4-12.519. Rio Claro, 20 de outubro de 1.994.

- RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO -

A vista do que dispõe o item 174, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça procedo, de ofício, à presente averbação, para ficar constando que consoante contrato padrão arquivado com o processo do loteamento "Nova Veneza", registrado sob nº R.2-11.389, nos termos da Lei nº 6.766/79, a loteadora impôs as seguintes restrições: 1- Não se permitirá o exercício de nenhuma atividade industrial dentro do loteamento; 2- Não será permitido o desdobramento do lote em tamanho menor do que o adquirido; 3- Cada lote se destina à construção de uma única residência; 4- As residências terão no máximo dois pavimentos; 5- A área total construída não deve ser inferior a 60,00 m²; 6- O recuo do passeio obedecerá a legislação municipal e as laterais obedecerão as normas em vigor; 7- As ligações elétricas e telefônicas serão efetuadas conforme padrão da CESP e TELESP; 8- O comprador será obrigado e sob sua responsabilidade, pela construção do conjunto fossa séptica-poço absorvente de acordo com a NB 41/63 da ABNT, antes da ocupação efetiva do imóvel; 9- Somente será permitida a habitação no imóvel construído após o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal (execução do projeto aprovado); 10- Qualquer construção iniciada sem observância dos itens obrigatórios, será passível de embargo pela loteadora ou pelas autoridades competentes, correndo as despesas respectivas, inclusive as judiciais, por conta do comprador.

O Oficial: (José Gentil Cibien Filho).

AV.5-12.519.- Rio Claro, 19 de abril de 2.005.

As restrições referidas na averbação nº 4, acima, foram canceladas, por força do artigo 1º da Lei Municipal nº 3.106, de 03 de maio de 2.000.

O Escrevente Autorizado: (Luis Antonio Paulino).

R.6-12.519. Rio Claro, 11 de julho de 2.005.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049 de 29 de junho de 1.966, datado de Rio Claro-SP, 28 de junho de 2.005 assinado pelas partes e por duas testemunhas, em forma legal, os proprietários **SERGIO ROBERTO ROVAL**, eletricitário, e sua mulher **MIRIAM VENEZIAN ROVAL**, residentes e domiciliados na rua 5 JV, 230, Jardim Nova Veneza, nesta cidade, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **MAURO CECCATTO**, ajudante de produção, portador da cédula de identidade, RG nº 11.977.883-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 017.321.358-86 e sua mulher **MARIA LUCIA DA SILVA CECCATTO**, manicure, portadora da cédula de identidade, RG nº 23.640.175-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 160.654.828-03, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77,

continua na ficha 02

12.519

2º Cartório do Registro de Imóveis
Rio Claro

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01
Verso

MATRÍCULA

12.519

FICHA

02

residentes e domiciliados na avenida 12, 503, Benjamim de Castro, nesta cidade, pelo preço de R\$30.000,00 cujo valor foi pago da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$3.000,01; Saldo da conta vinculada de FGTS dos compradores: R\$11.773,50; Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$2.151,73 e R\$13.074,76, mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, conforme condições constantes do registro seguinte. (Protocolo nº 98.045). O Escrevente Autorizado (José Américo Valdanha)

R.7-12.519. Rio Claro, 11 de julho de 2.005.

- HIPOTECA -

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº 6 nesta matrícula, os proprietários **MAURO CECCATTO** e sua mulher **MARIA LUCIA DA SILVA CECCATTO**, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa publica, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, para garantia da dívida no valor de R\$13.074,76. O financiamento foi concedido com recursos do FGTS, segundo a Norma Regulamentadora: HH SUHAB/GECRI 000327, cujo sistema de amortização para o saldo devedor será o Sistema de Amortização Constante - SAC. O prazo de amortização do financiamento é de 204 meses. Sobre a quantia mutuada incidirão juros remuneratórios à taxa nominal de 6,0000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 6,1677% ao ano. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. As amortizações do financiamento serão feitas através de 204 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 28 de julho de 2.005, correspondendo o encargo inicial total ao valor de R\$148,94. O recálculo do encargo mensal será feito de acordo com a cláusula 11a. e parágrafos, do contrato. Para os efeitos do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$27.000,00. (Protocolo nº 98.045). O Escrevente Autorizado (José Américo Valdanha)

Av.8-12.519. Rio Claro, 11 de julho de 2.005.

- CADASTRO MUNICIPAL -

O imóvel desta matrícula acha-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob nº 03.04.009.0199.001, conforme se verifica do documento apresentado juntamente com o instrumento particular registrado sob nºs 6 e 7, nesta matrícula. (Protocolo nº 98.045). O Escrevente Autorizado (José Américo Valdanha)

AV.9-12.519.- Rio Claro, 04 de julho de 2.013.

- CANCELAMENTO DA HIPOTECA -

A hipoteca registrada sob nº 7, fica cancelada, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme expressa autorização contida no Instrumento de Cancelamento de Hipoteca, firmado aos 28
(continua no verso)

MATRÍCULA

12.519

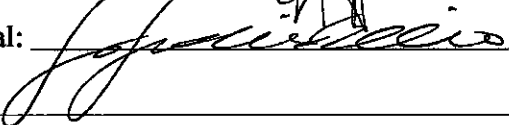
FICHA

02

VERSO

julho de 2.011, pelo representante legal da credora, Caixa Econômica Federal - CEF. (Protocolo nº 145.078).

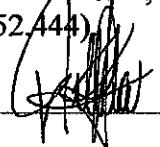
A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).

R.10-12.519.- Rio Claro, 26 de agosto de 2.014.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29.06.1966 (Contrato nº 1.4444.0334014-7), datado de Santa Gertrudes (SP), 26 de junho de 2.013, assinado pelas partes e por duas testemunhas, os proprietários **MAURO CECCATTO**, mecânico de manutenção, e sua mulher **MARIA LUCIA DA SILVA CECCATTO**, do lar, residentes e domiciliados na avenida 56, nº 2111, Jardim das Paineiras, nesta cidade, venderam o imóvel objeto desta matrícula a: **JOSE LUIZ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, portador da carteira de identidade RG. nº 184044868-SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº 027.886.288-89, e sua mulher **ANA LUCIA FERREIRA DE SOUZA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da carteira de identidade RG. nº 418219461-SSP-SP, inscrita no CPF/MF. nº 310.821.158-78, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na avenida 42-SE, nº 111, Jardim Residencial, nesta cidade; pelo preço de R\$120.000,00, composto mediante a integralização das parcelas: recursos próprios: R\$23.547,00; e R\$96.453,00, com financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, conforme condições estabelecidas no contrato e no registro nº 11. (Protocolo nº 152.444)

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

R.11-12.519.- Rio Claro, 26 de agosto de 2.014.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº 10, os proprietários **JOSE LUIZ DA SILVA** e sua mulher **ANA LUCIA FERREIRA DE SOUZA DA SILVA**, já qualificados, alienaram o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, à credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, para garantia do financiamento no valor de R\$96.453,00, concedido com recursos originários do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, segundo a norma regulamentadora HH.200.015- 13/05/2013 - GEMPF, cujo sistema de amortização para o saldo devedor será o SAC/Sistema de Amortização Constante, sendo o prazo de amortização de 365 meses, com incidência de juros remuneratórios à taxa anual nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, reduzidas à taxa de juros nominal de 8,0000% a.a., e efetiva de 8,3000% a.a., conforme item D7.1 do contrato. As amortizações serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, devidos a partir do mês subsequente ao da contratação, correspondendo à prestação inicial composta da parcela de amortização e juros (a+j), acrescida dos acessórios (prêmios de seguros e taxa de administração TA), ao valor de R\$1.028,62, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 26 de julho de 2.013. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. O recálculo dos encargos será feito de acordo com a cláusula 6ª e parágrafos (continua na ficha 03)

MATRÍCULA
12.519

FICHA
03

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

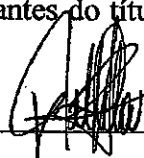
do contrato. Constituída a propriedade fiduciária, efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** possuidores diretos e a **CREDORA/FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do imóvel. Para os fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o valor de avaliação do imóvel é de R\$107.170,00, sujeito à atualização monetária, na forma prevista na cláusula 14ª do título. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. (Protocolo nº 152.444).

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

AV.12-12.519.- Rio Claro, 26 de agosto de 2014.

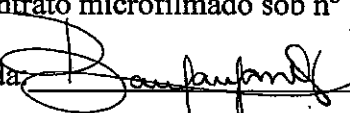
- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -

Procede-se a presente averbação para constar a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário (Contrato nº 1.4444.0334014-7 série 0613), datada de Santa Gertrudes (SP), 26 de junho de 2013, nos termos do § 4º do artigo 18, da Lei 10.931/04, figurando como INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Asa Azul, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04. As demais condições são as constantes do título, as quais as partes ficam subordinadas. (Protocolo nº 152.444).

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

AV.13-12.519.- Rio Claro, 06 de fevereiro de 2024.

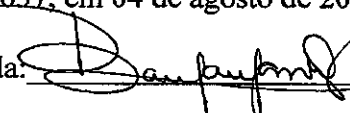
Procede-se a presente averbação, de ofício, na forma do permissivo contido no artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar corretamente que os fiduciantes **JOSE LUIZ DA SILVA** e **ANA LUCIA FERREIRA DE SOUZA DA SILVA**, são casados pelo regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, e não "solteiros" como por evidente equívoco constou do registro nº R.10 desta matrícula, circunstância que ora é retificada, à vista do contrato microfilmado sob nº 152.444, em 26 de agosto de 2014.

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

AV.14-12.519.- Rio Claro, 06 de fevereiro de 2024.

- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 212.637, do Livro Protocolo 1-DI, às folhas 145, em 04 de agosto de 2023, foram intimados os fiduciantes, **JOSE LUIZ DA SILVA** e sua mulher **ANA LUCIA FERREIRA DE SOUZA DA SILVA** (já qualificados), para satisfazerem, 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 os mesmos tenham purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, firmado em 30 de janeiro de 2024, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 212.637, em 04 de agosto de 2023).

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

12.519

FICHA

03

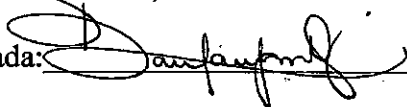
VERSO

AV.15-12.519.- Rio Claro, 06 de fevereiro de 2024.

- CANCELAMENTO DA C.C.I. -

Fica cancelada a AV.12, conforme expressa autorização da credora, Caixa Econômica Federal - CEF, constante do requerimento que deu ensejo à averbação nº 14. (Título protocolado sob nº 212.637, em 04 de agosto de 2023).

A Escrevente Autorizada:



(Marina Helena Baptista dos Santos).

José Gentil Cibien Filho
Oficial

Luis Antonio Paulino
Oficial Substituto

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 12519 - PROTOCOLO: 212637



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, 6 de fevereiro de 2024.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº: 006/2024

Selo Digital: 1125323C3BO000366395HY24C

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
40,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2,05	0,00	42,96

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.