

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

76.519

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

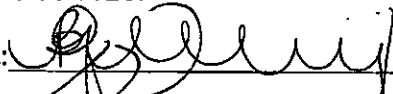
IMÓVEL: Prédio situado nesta cidade de Rio Claro, na rua 6, sob nº 1.713, consistente de uma casa residencial, feita de tijolos e coberta de telhas, contendo abrigo, terraço, 2 quartos, sala, copa, cozinha, banheiro e corredor, medindo inclusive seu terreno que é de forma irregular, 8,30 metros de frente; 21,59 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem olha o imóvel para a rua, confrontando com propriedade de Rubens Albino; 1,55 metros na linha dos fundos, onde divisa com um córrego, da frente aos fundos, pelo lado direito, partindo da frente em direção aos fundos, vai por uma linha reta perpendicular até a distância de 5,35 metros, daí deflete à direita, em ângulo de 90° e vai por uma linha de 2,33 metros, paralela à linha da frente, daí deflete à esquerda em ângulo de 90° e segue por uma linha de 8,00 metros, perpendicular à linha da frente, daí deflete à direita em ângulo de 90°, seguindo por uma linha de 4,70 metros paralela à linha da frente; daí, deflete à esquerda em ângulo de 90°, indo por uma linha de 6,30 metros, perpendicular à da frente, até encontrar os fundos do terreno, confronta por esse lado com propriedade de José Martins Calderini.

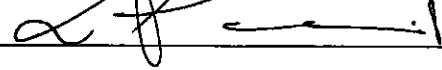
CADASTRO MUNICIPAL Nºs: 01.18.123.0079.001 e 01.18.123.0079.002.

PROPRIETÁRIOS: **NAIRTON BUENO DE MELO**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 2.364.268-SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº 071.517.308-10, e sua esposa **VIRLEI SOARES DE MELO**, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade RG. nº 8.262.660-1-SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº 031.340.318-09, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente ao advento da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na avenida 2, nº 1.500, Cidade Claret, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 22.116, às folhas 24, do Livro 3-S, feita em 19 de junho de 1973, deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 03 de novembro de 2020.

A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

R.1-76.519.- Rio Claro, 03 de novembro de 2020.

- PARTILHA -

Conforme Formal de Partilha extraído aos 14 de maio de 2020, pelo 3º Tabelionato de Notas desta comarca, dos autos de AÇÃO DE INVENTÁRIO E PARTILHA (Processo nº 1006984-78.2018.8.26.0510), que tramitou perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta comarca, dos bens deixados pelo falecimento de **NAIRTON BUENO DE MELO** (o qual era inscrito no CPF/MF. nº 071.517.308-10), cujo óbito ocorreu aos 25 de julho de 2018, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$161.861,44, foi partilhado em favor da herdeira filha: **ROSANA LUCELIA DE MELO**, brasileira, divorciada, bióloga, portadora da cédula de identidade RG. nº 23.826.997-8-SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº 175.736.548-63, residente e domiciliada na avenida 2, nº 1.500, Cidade Claret, nesta cidade, nos termos da sentença que homologou a partilha, proferida aos 19 de fevereiro de 2020, transitada em julgado aos 11 de maio de 2020. Valor venal: R\$174.085,92. (Título protocolado sob nº 191.404, em 23 de outubro de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).

R.2-76.519.- Rio Claro, 18 de outubro de 2021.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com força de escritura pública (Leis nºs 4.380/1964, 5.049/1966 e 9.514/1997), datado de São Paulo (SP), 06 de outubro de 2021 (Contrato nº 001074316-8), a proprietária **ROSANA LUCELIA DE MELO**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a: **RODRIGO HENRIQUE DE SOUZA BOTELHO**, brasileiro, divorciado, (continua no verso)

MATRÍCULA

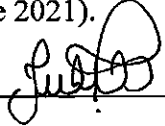
76.519

FICHA

01

VERSO

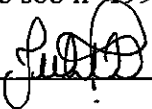
empresário sócio, portador da carteira de identidade RG. nº 33.258.407-0-SSP-SP, inscrito no CPF/MF. nº 227.998.398-27, residente e domiciliado na rua 7 JV nº 34, Jardim Village, nesta cidade, pelo preço de R\$332.000,00, pagos da seguinte forma: R\$67.000,00 à título de entrada e R\$265.000,00 através de financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S/A, conforme condições estabelecidas no contrato e no registro seguinte. (Título protocolado sob nº 199.015, em 14 de outubro de 2021).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

R.3-76.519.- Rio Claro, 18 de outubro de 2021.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

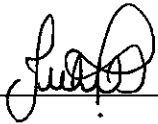
Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.2, o proprietário **RODRIGO HENRIQUE DE SOUZA BOTELHO**, já qualificado, alienou o imóvel objeto desta matrícula em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco - SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, devidamente representado, para garantia do financiamento no valor de R\$265.000,00, com as seguintes condições: prazo de reembolso: 360 meses; taxa de juros: 8,37% anual nominal e 8,70% anual efetiva; valor do encargo mensal na data da assinatura do contrato: R\$2.644,29; data prevista para vencimento da primeira prestação: 10/11/2021; Sistema de Amortização Constante: SAC; Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R\$5,13. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias. Valor do imóvel para venda em público leilão: R\$332.000,00. 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 199.015, em 14 de outubro de 2021).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

AV.4-76.519.- Rio Claro, 25 de março de 2022.

- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Fica cancelado o R.3, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, conforme expressa autorização do credor Banco Bradesco S.A., contida no instrumento particular com força de escritura pública registrado a seguir. (Título protocolado sob nº 202.720, em 22 de março de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

R.5-76.519.- Rio Claro, 25 de março de 2022.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com caráter de escritura pública (Lei nº 4.380/1964), datado de Rio Claro (SP), 27 de dezembro de 2021 (Contrato nº 1.4444.1702974-0), o proprietário **RODRIGO HENRIQUE DE SOUZA BOTELHO**, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: **LUIZ GUILHERME MARTELLI**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, CNH nº 03442082811-DETRAN-SP, RG. nº 35.263.795-SSP-SP, CPF/MF. nº 358.514.858-17, residente e domiciliado na avenida 10 nº 539, Centro, nesta cidade, pelo preço de R\$322.000,00, composto mediante a integralização das parcelas: recursos próprios (continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

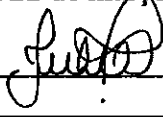
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
76.519FICHA
02

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

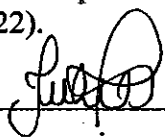
R\$64.400,00 e R\$257.600,00 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme condições estabelecidas no contrato e no registro seguinte. (Título protocolado sob nº 202.720, em 22 de março de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

R.6-76.519.- Rio Claro, 25 de março de 2022.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

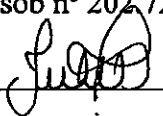
Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.5, o proprietário **LUIZ GUILHERME MARTELLI**, já qualificado, alienou o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, para garantia do financiamento no valor de R\$257.600,00, com as seguintes condições: origem dos recursos: SBPE; sistema de amortização: SAC; índice de atualização do saldo devedor: TR; prazo de amortização: 420 meses; taxa de juros balcão: nominal de 8,6395% a.a. e efetiva de 8,9900% a.a.; taxa de juros reduzida: nominal de 8,2785% a.a. e efetiva de 8,5999% a.a.; encargo mensal inicial à taxa de juros balcão: R\$2.578,65 e à taxa de juros reduzida: R\$2.501,16; vencimento do primeiro encargo mensal: 25 de janeiro de 2022; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias; e, valor do imóvel para venda em público leilão: R\$322.000,00. Constituída a propriedade fiduciária, efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR/FIDUCIANTE possuidor direto e a CREDORA/FIDUCIÁRIA possuidora indireta do imóvel. As demais condições são as constantes do título, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 202.720, em 22 de março de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

AV.7-76.519.- Rio Claro, 25 de março de 2022.

- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -

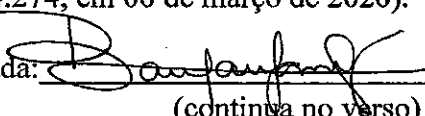
Procede-se a presente averbação para constar que credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, legalmente representada, emitiu em Rio Claro-SP, 27 de dezembro de 2021, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1702974-0, Série 1221, integral e cartular. (Título protocolado sob nº 202.720, em 22 de março de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

AV.8-76.519.- Rio Claro, 02 de julho de 2026.

- 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 234.274, do Livro Protocolo 1-EB, às folhas 13, em 06 de março de 2026, foi intimado o fiduciante, **LUIZ GUILHERME MARTELLI** (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 da fiduciária, legalmente representada, firmado em 25 de junho de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 234.274, em 06 de março de 2026).

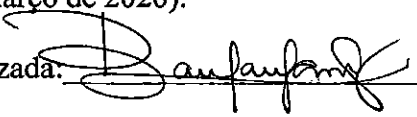
A Escrevente Autorizada:  (Marina Helena Baptista dos Santos).
(continua no verso)

MATRÍCULA
76.519FICHA
02

VERSO

AV.9-76.519.- Rio Claro, 02 de julho de 2026.**- CANCELAMENTO DA C.C.I. -**

Fica cancelada a AV.7, conforme expressa autorização da credora, Caixa Econômica Federal - CEF, constante do requerimento que deu ensejo à averbação nº 8. (Título protocolado sob nº 234.274, em 06 de março de 2026).

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: 76519 - PROTOCOLO: 234274



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, 2 de julho de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3PJ000515080EN26Z

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
45,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2,29	0,00	48,17

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.