



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0050975-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIO CLARO - SPMATRÍCULA
50.975FICHA
01

Rio Claro, 02 de Agosto de 2013.

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 45.943/A.33 B.03

(Item 213, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

CNS: 11.155-9

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 33 do BLOCO 03, localizado no 3º andar do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS LÍRIOS", situado nesta cidade, na AVENIDA DOS ESTUDANTES, lado ímpar, ESQUINA COM A RUA 9-MP, sem número, EM CONSTRUÇÃO, que corresponde a uma fração ideal de 1,250% no todo do terreno do imóvel objeto, e contera as áreas privativa de 47,50m² e comum de 13,5122m², perfazendo a área total de 61,0122m², com direito a uma vaga de garagem "descoberta", para estacionamento de um veículo de porte médio. O terreno onde se assenta o sobredito edifício tem a área de 9.785,50m² e está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 45.943.

CONTRIBUINTE: 06.21.077.1048.001 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sediada 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.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 45.943, descerrada em 22 de novembro de 2010, e R.3/45.943 (incorporação), feito em 25 de fevereiro de 2011.

A Oficial Substituta,

Maria Emília Zerbo Martinez
Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/ 50.975 . Em 17 de fevereiro de 2012.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – programa nacional de habitação urbana – PNHU - imóvel na planta associativo – minha casa minha vida – MCMV – recursos FGTS – com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es) e devedor(es)/fiduciante(s)", firmado em 20 de janeiro de 2012, na cidade de Rio Claro, com força de escritura pública, a proprietária, RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu a fração ideal de 1,250% do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento 33 do bloco 03, por venda feita a THIAGO SORRENTI, brasileiro, solteiro, nascido em 04/10/1982, contador, RG nº 32.891.608-0-SSP-SP, CPF/MF nº 323.787.368-35, residente e domiciliado na Avenida 54, nº 2189, Parque Universitário, nesta cidade; e DAYANE NATASHA FURTADO FRACASSO, brasileira, solteira, nascida em 04/07/1987, auxiliar de enfermagem, RG nº 43.561.168-9-SSP-SP, CPF/MF nº 337.026.618-08, residente e domiciliada na Avenida 38, nº 1783, Jardim Bela Vista, nesta cidade, pelo preço de R\$15.000,00 (quinze mil reais). O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$100.000,00 (cem mil reais), destina-se à aquisição do terreno e financiamento da construção, e se compõe das seguintes parcelas: recursos próprios, no importe de R\$5.452,08; saldo da conta vinculada FGTS dos compradores, no valor de R\$2.547,92; desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no importe de R\$2.000,00; e financiamento concedido, no montante de R\$90.000,00, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 122.065, em 08.02.2012).

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EG7EP-8BSSX-6TJJS-MEFLK>

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: 111559.2.0050975-21

MATRÍCULA

50.975

FICHA

01

VERSO

Registrado por,


Maria Cristina S. G. da Silva - escrevente autorizada.

R.2/ 50.975. Em 17 de fevereiro de 2012.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, os proprietários, retro qualificados, **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**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, 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\$90.000,00 (noventa mil reais)**, destinada à aquisição do terreno objeto do registro anterior e ao financiamento da edificação de unidade habitacional destinada à moradia dos fiduciantes e seus familiares, a ser amortizada em **300 (trezentas)** prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$726,92**, pagáveis e reajustáveis na forma constante do contrato, pelo Sistema de Amortização Constante Novo – SAC, com taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6409%. O prazo para o término da construção da unidade habitacional vinculada ao empreendimento é de **16 meses**, passível de prorrogação. Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se, os devedores/fiduciantes, possuidores diretos e a credora/fiduciária, possuidora indireta. Para fins de eventual venda em público leilão, foi atribuído, ao imóvel, o valor de **R\$100.000,00 (cem mil reais)**, sujeito à atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Responderão pelo débito resultante dos financiamentos feitos a cada um dos compradores/devedores/fiduciantes, os demais integrantes do grupo associativo vinculado ao empreendimento, bem como o conjunto de residências e os seus respectivos terrenos, de forma indistinta e solidária, até que seja concluída e devidamente averbada a construção de todo o conjunto de residências. Compareceu, ao ato, na qualidade de **interveniente construtora, fiadora e entidade organizadora**, a empresa **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, situada nesta cidade, na Avenida 1, nº 538, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.944.903/0003-81, 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. Constan do título demais cláusulas e condições. A procuração outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada sob o nº 119.393, em 03.10.2011. (Título prenotado sob o nº 122.065, em 08.02.2012). - - - - -

Registrado por,


Maria Cristina S. G. da Silva - escrevente autorizada.



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0050975-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA
50.975

FICHA
02

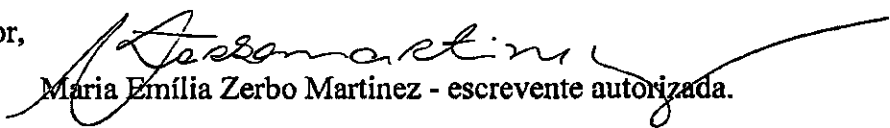
Rio Claro, 02 de Agosto de 2013

AV.3/50.975. Em 02 de agosto de 2013.

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 33 do BLOCO 03 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS LÍRIOS*, que recebeu o nº 3.435 da Avenida dos Estudantes, conforme AV.7/45.943, *com direito a uma vaga garagem "descoberta"*, para estacionamento de um veículo de porte médio, tendo sido a referida unidade submetida ao regime condominial (Lei nº 4.591/64) por força do R.8, feito na referida Matrícula nº 45.943, e a *Convenção devidamente registrada sob o nº 5.207, no Livro 3-Registro Auxiliar*, nesta data, ficando, em consequência, a presente ficha complementar transformada em MATRÍCULA, sob o nº 50.975. (Título protocolado sob o nº 129.618, em 21 de junho de 2013 – PMCMV – 50% de desconto).-----

Averbado por,

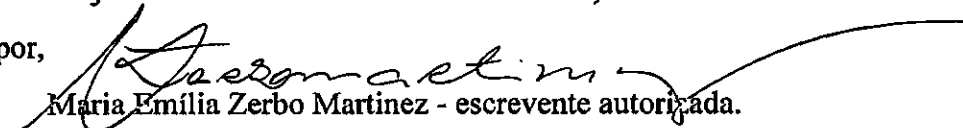

Maria Emília Zerbo Martinez - escrevente autorizada.

R.4/50.975. Em 02 de agosto de 2013.

ATRIBUIÇÃO

Atendendo requerimento, capeado pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e atribuição de unidades autônomas do Condomínio Residencial dos Lírios, ambos datados de 18 de junho de 2013, devidamente firmados pela proprietária e incorporadora **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$100.000,00 (cem mil reais), foi atribuído a THIAGO SORRENTI e DAYANE NATASHA FURTADO FRACASSO, já qualificados. (Título protocolado sob o nº 129.618, em 21 de junho de 2013 – PMCMV – 50% de desconto).-----

Registrado por,


Maria Emília Zerbo Martinez - escrevente autorizada.

AV.5/50.975. Em 30 de agosto de 2023.

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*

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EG7EP-8BSSX-6TJJS-MFFLK>

CNS: 11.155-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

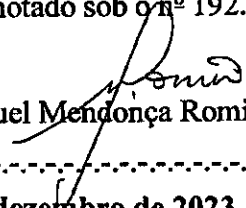
Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0050975-21

MATRÍCULA
50.975FICHA
02
VERSO

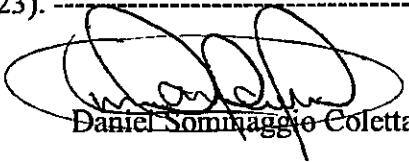
ao regime normal de propriedade. Este cancelamento é feito à vista do termo de quitação, datado de 17 de agosto de 2023, fornecido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a que se refere o R.2, retro, consignando-se que a respectiva procuração outorgada ao subscritor da credora, foi microfilmada sob o nº 190.851, em 30 de maio de 2023. Valor: R\$90.000,00. (Título prenotado sob o nº 192.889, em 22 de agosto de 2023). -----

Averbado por,


Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.-----
AV.6/50.975. Em 20 de dezembro de 2023.**CASAMENTO**

É feita a presente averbação para ficar constando que os proprietários, **THIAGO SORRENTI** e **DAYANE NATASHA FURTADO FRACASSO**, contraíram matrimônio, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, no dia 06 de julho de 2013, a qual, em consequência, adotou o nome de **DAYANE NATASHA FURTADO FRACASSO SORRENTI**, como prova a certidão de casamento (Matrícula: 115543 01 55 2013-2 00179 260 0042910-09, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade), por cópia reprográfica devidamente autenticada. (Título prenotado sob o nº 195.247, em 11 de dezembro de 2023). -----

Averbado por,


Daniel Sommiaggio Coletta - escrevente autorizado.-----
R.7/50.975. Em 20 de dezembro de 2023.**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, contrato nº 8.4444.3134730-2, emitido nesta cidade, em 01 de dezembro de 2023, com força de escritura pública, os proprietários, **THIAGO SORRENTI**, e sua mulher **DAYANE NATASHA FURTADO FRACASSO SORRENTI**, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dos Estudantes, nº 3.435, apartamento 33, bloco 3, Parque Mãe Preta, já qualificados, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a CESAR AUGUSTO DE BRITO GONÇALVES**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de passageiros, nascido em 10 de julho de 1996, RG nº 48.410.705-SSP-SP, CPF/MF nº 448.934.168-71, e sua mulher **NOEMI EMANUELI ALVES PEREIRA GONÇALVES**, brasileira, administradora, nascida em 22 de novembro de 2000, RG nº 58.137.666-3-SSP-SP, CPF/MF nº 529.850.038-22, casados sob o regime da comunhão

Valide aqui
este documento

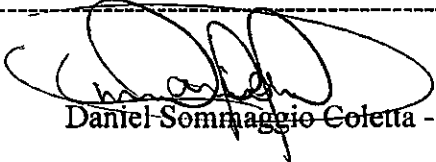
CNM nº: 111559.2.0050975-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA
50.975FICHA
03

Rio Claro, 20 de dezembro de 2023.

parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 16, nº 3.651, Jardim Bela Vista, pelo preço de **R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)**, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$27.094,00; desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, no valor de R\$9.906,00; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais - com recursos oriundos do FGTS), objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 195.247, em 11 de dezembro de 2023).

Registrado por,

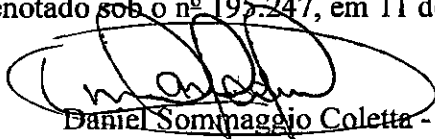

Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

R.8/50.975. Em 20 de dezembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.7, retro, os proprietários (R.7), **CESAR AUGUSTO DE BRITO GONÇALVES** e sua mulher **NOEMI EMANIELI ALVES PEREIRA GONÇALVES**, já qualificados, **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\$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais - com recursos oriundos do FGTS)**, a ser amortizada em 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo Sistema de Amortização: PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, enquadramento: SFH, com incidência de juros à taxa contratada nominal de 4,5000% (a.a.) e 0,3750% (a.m.), e efetiva de 4,5940% (a.a.) e 0,3750% (a.m.), vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 02 de janeiro de 2024, no valor total de R\$729,68. A época de reajuste dos encargos ocorrerá de acordo com item 4 do título, sendo a forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente, 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/fiduciantes possuidores diretos, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão e valor da garantia fiduciária: R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. A procuração outorgada ao subscritor da credora foi digitalizada sob o nº 190.851, em 30 de maio de 2023. (Título prenotado sob o nº 195.247, em 11 de dezembro de 2023).*

Registrado por,


Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EG7EP-8BSSX-6TJJS-MFFLK>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: 111559.2.0050975-21

MATRÍCULA
50.975

FICHA
03
VERSO

AV.9/50.975. Em 20 de dezembro de 2023.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

É feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, **está inscrito**, atualmente, no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Rio Claro, sob o nº **06.21.077.1048.047**. (Título prenotado sob o nº 195.247, em 11 de dezembro de 2023). -----

Averbado por,

Daniel Sommaglio Coletta - escrevente autorizado.

AV.10/50.975. Em 12 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo preço de R\$191.535,28 (cento e noventa e um mil, quinhentos e trinta e cinco reais e vinte e oito centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 214.982, foram intimados os fiduciantes, Cesar Augusto de Brito Gonçalves e Noemi Emanueli Alves Pereira Gonçalves, já qualificados, 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, datado de 27 de julho de 2026, formulado pela Caixa Econômica Federal, legalmente representada, assinado digitalmente, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme comprovante de pagamento, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 05 de junho de 2026, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Valor venal: R\$40.898,30. (Título prenotado sob o nº 217.194, em 27 de julho de 2026). -----

Averbado por,

Gislaine Aparecida de Barros Fassis - escrevente autorizada.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EG7EP-8BSSX-6TJJS-MFFLK>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Matrícula.50975 - PROTOCOLO: 217194

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, 12 de agosto 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: 1115593C3DX000354980GU26S

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/EG7EP-8BSSX-6TJJS-MFFLK>

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