

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056246-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

56.246

FICHA

01

Rio Claro, 11 de Julho de 2014.

FICHA COMPLEMENTAR: MATR. Nº 50.892 / BLOCO ROUXINOL - AP. 03
(item 213, Cap. XX das NSCGJ)

CNS: 11.155-9

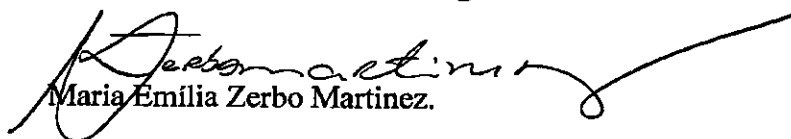
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 03 do BLOCO ROUXINOL, localizado no pavimento térreo do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS", situado nesta cidade, na RUA 16-MP, lado par, esquina com a AVENIDA DOS ESTUDANTES, lado ímpar, sem número, EM CONSTRUÇÃO, e correspondente a uma fração ideal de 0,62500% ou 113,1685m² 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 03-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 Emilia Zerbo Martinez.

R.1/ 56.246. Em 11 de julho de 2014.

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, fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores fiduciários, datado de 09 de junho 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 03 do bloco Rouxinol, por venda feita a EDMILTON ALMEIDA CORREIA DE ARAÚJO, brasileiro, mecânico, nascido em 07 de outubro de 1989, RG nº 46.238.176-6-SSP-SP, CPF/MF nº 359.668.288-65, e sua mulher ATCHILEY LARISSA PEDROZA DE ARAÚJO, brasileira, auxiliar de escritório, nascida em 22 de janeiro de 1995, RG nº 39.078.302-X-SSP-SP, CPF/MF nº 426.183.368-95, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida P-43, nº 230, Jardim

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3BTB-FFQBT-2ELQH-VUA7M>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

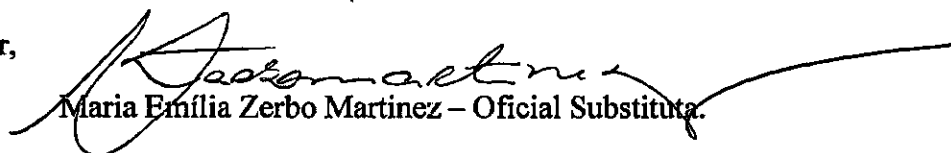
CNM nº: 111559.2.0056246-19

MATRÍCULA
56.246

FICHA
01
VERSO

Conduta, 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 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\$102.067,98, objeto do registro seguinte, valor dos recursos próprios – R\$1.518,29, valor dos recursos da conta vinculada de FGTS – R\$9.300,73, valor do desconto concedido pelo FGTS – R\$2.113,00. 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 de saldo da conta vinculada FGTS a aplicar no terreno – R\$9.300,73, valor de financiamento a aplicar no terreno – R\$2.518,02, sendo o valor global da venda a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. (Título prenotado sob o nº 134.757, em 02 de julho de 2014).-----

Registrado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.2/ 56.246 . Em 11 de julho de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, os proprietários (R.1), 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\$102.067,98 (cento e dois mil, sessenta e sete reais e noventa e oito 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 Constante Novo - SAC, com taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6409% 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\$766,34, 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/fiduciantes 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

“continua na ficha nº 02”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3BTB-FFQBT-2ELQH-VUA7M>

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

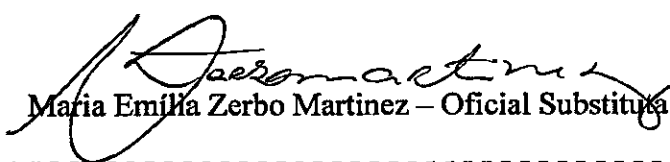
CNM nº: 111559.2.0056246-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIO CLARO - SPMATRÍCULA
56.246FICHA
02

Rio Claro, 11 de Julho de 2014.

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 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. Constam 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 134.757, em 02 de julho de 2014).-----

Registrado por,

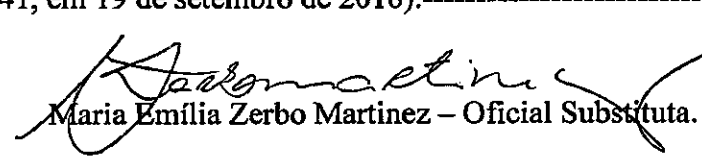

 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.3/56.246. 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 03 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 03-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 56.246. (título prenotado sob o nº 147.441, em 19 de setembro de 2016).-----

Averbado por,


 Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.4/56.246. Em 29 de setembro de 2016.

ATRIBUIÇÃO

Pelo instrumento particular datado de 19 de setembro de 2016, devidamente firmado pela



Valide aqui
este documento

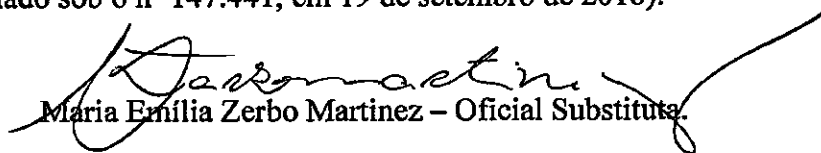
CNM nº: 111559.2.0056246-19

MATRÍCULA
56.246

FICHA
02
VERSO

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 EDMILTON ALMEIDA CORREIA DE ARAÚJO e sua mulher ATCHILEY LARISSA PEDROZA DE ARAÚJO, 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,

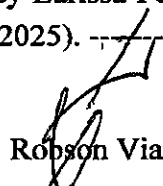

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.5/56.246. Em 08 de janeiro de 2026.

PENHORA

Conforme comunicação de “penhora online” disponibilizada às 15:43:50 de 09/12/2025, no sistema hospedado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP - Protocolo de Penhora Online - PH000598796, e que retratou certidão para averbação de penhora expedida nos autos do processo de Execução Civil, número de ordem 10046766420218260510, em que figura, como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS**, CNPJ nº 25.447.275/0001-07, e como executados **EDMILTON ALMEIDA CORREIA DE ARAUJO**, CPF nº 359.668.288-65, e **ATCHILEY LARISSA PEDROZA DE ARAUJO**, CPF nº 426.183.368-95, e como terceiro **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em trâmite perante o 1º Ofício Cível – Foro Central – desta Comarca de Rio Claro-SP, **foi penhorado os direitos que a executada detém na qualidade de fiduciante, no imóvel objeto da presente matrícula**, conforme auto/termo datado de 13/12/2024, para cobrança da quantia no valor de R\$56.160,20 (cinquenta e seis mil, cento e sessenta reais e vinte centavos), tendo constado, como depositários, os executados, Edmilton Almeida Correia de Araujo e Atchiley Larissa Pedroza de Araújo. (Título prenotado sob o nº 212.190 em 09 de dezembro de 2025).-----

Averbado por,


Robson Viana – Escrevente Autorizado.

AV.6/56.246. Em 04 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária,



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056246-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

56.246

FICHA

03

Rio Claro, 04 de agosto de 2026.

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 valor de R\$128.722,05 (cento e vinte e oito mil, setecentos e vinte e dois reais e cinco centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 211.879, em 1º de dezembro de 2025, foram intimados **os fiduciários Edmilton Almeida Correia de Araujo e Atchiley Larissa Pedroza de Araujo**, retro qualificados, para satisfazerem, 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 15 de julho 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 23 de março de 2026, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, e Art. 26-A, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Título prenotado sob o nº 216.922, em 15 de julho de 2026). -----

Averbado por,

Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

AV.7/56.246. Em 04 de agosto de 2026.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

Por autorização contida no requerimento mencionado na AV.6, retro, 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 **06.21.063.0145.131**. (Título prenotado sob o nº 216.922, em 15 de julho de 2026). -----

Averbado por,

Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3BTB-FFQBT-2ELQH-VUA7M>

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

CERTIDÃO

Matrícula.56246 - PROTOCOLO: 216922

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, 4 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: 1115593C3IU000353208TT26G

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/Y3BTB-FFQBT-2ELQH-VUA7M>