

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

82.753

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, constituído de parte do lote 21 da quadra B, do loteamento denominado Jardim Centenário, localizado com frente para a rua 1-A-JC, lado ímpar, na quadra completada pela rua 2-JC, lado par, iniciando sua descrição no ponto 1-A, localizado no alinhamento predial da rua 1-A-JC, distante 49,10 metros do ponto de interseção desse alinhamento com o alinhamento predial da rua 2-JC; daí, segue pelo alinhamento predial da rua 1-A-JC em curva à direita com raio de 50,00 metros e desenvolvimento de 9,71 metros até o ponto 2; daí, segue em direção aos fundos com azimute de 191°24'32" e distância de 21,00 metros confrontando com o prédio nº 193 da rua 1-A-JC (matrícula nº 54.409) até o ponto 3; daí, segue com azimute de 305°06'43" e distância de 8,37 metros confrontando com parte do lote 17 da quadra B, do loteamento Jardim Centenário (matrícula nº 14.514) e com parte do lote 18 da quadra B, do loteamento Jardim Centenário (matrícula nº 57.207), até o ponto 3-A; daí, segue com azimute de 04°58'09" e distância de 16,73 metros, confrontando com a outra parte do lote 21, até o ponto 1-A, que deu início a essa descrição, totalizando uma área de 163,05 metros quadrados.

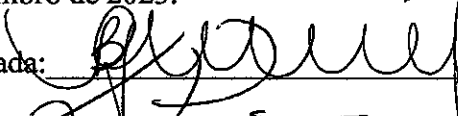
CADASTRO MUNICIPAL Nº: 01.22.037.0072.001.

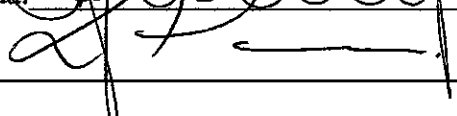
PROPRIETÁRIA: ANA JULIA BORIN SIMÕES, brasileira, solteira, maior, biomédica, RG. nº 53.690.958-1-SSP-SP, CPF/MF nº 421.398.538-57, residente e domiciliada na rua M-1-A, nº 1.157, Jardim Floridiana, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.10-14.518, feito aos 02 de dezembro de 2021, deste Registro Imobiliário.

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado aos 21 de novembro de 2023, pela interessada, protocolado sob nº 214.785, em 21 de novembro de 2023, com reentrada em 14 de dezembro de 2023.

Rio Claro, 14 de dezembro de 2023.

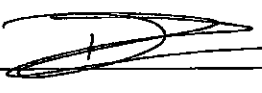
A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

R.1-82.753.- Rio Claro, 24 de abril de 2024.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis nºs 4.380/1964 e 14.620/2023), datado de Rio Claro (SP), 10 de abril de 2024 (Contrato nº 8.4444.3346921-9), a proprietária ANA JULIA BORIN SIMOES, administradora, residente e domiciliada na rua M-1-A, nº 1155, Jardim Floridiana, nesta cidade, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: ERIC SALES DUARTE, brasileiro, solteiro, maior, estoquista, RG. nº 530526402-SSP-SP, CPF/MF. nº 527.442.988-24, residente e domiciliado na rua 7, nº 794, Parque São Jorge, nesta cidade, pelo preço de R\$125.000,00, pagos conforme condições estabelecidas no contrato e no registro seguinte. (Título protocolado sob nº 217.850, em 18 de abril de 2024).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

R.2-82.753.- Rio Claro, 24 de abril de 2024.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.1, o proprietário ERIC SALES DUARTE, 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
(continua no verso)

MATRÍCULA

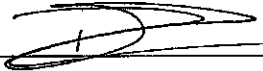
82.753

FICHA

01

VERSO

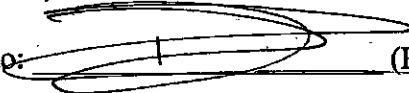
garantia do financiamento destinado à aquisição do terreno e construção residencial a ser erigida sobre o terreno objeto desta matrícula, composto mediante as seguintes parcelas: R\$41.600,00 com recursos próprios; e R\$166.400,00 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Condições do financiamento: origem dos recursos: FGTS; sistema de amortização: PRICE; índice de atualização do saldo devedor: TR; prazo de construção: 9 meses; prazo de amortização: 420 meses; taxa de juros contratada: nominal de 7,6600% a.a. / 0,6383% a.m. e efetiva de 7,9347% a.a. / 0,6383% a.m.; encargo mensal inicial: R\$1.194,55; vencimento do primeiro encargo mensal: 10 de maio de 2024; prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias; e, valor do imóvel para venda em público leilão: R\$210.000,00. 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 217.850, em 18 de abril de 2024).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

AV.3-82.753.- Rio Claro, 13 de dezembro de 2024.

- CONSTRUÇÃO -

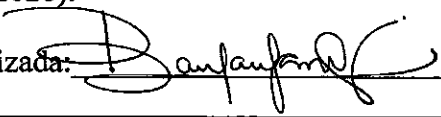
Procede-se a presente averbação, para constar que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi edificado um prédio residencial que recebeu o nº 201 da rua 1-A-JC, contendo a área construída de 27,54 metros quadrados, o qual recebeu o Habite-se nº 701/2024, expedido pela Prefeitura Municipal de Rio Claro-SP aos 22 de novembro de 2024, conforme projeto aprovado aos 27 de fevereiro de 2024, sob processo nº 105/2024, cuja obra foi realizada sem emprego de mão de obra assalariada e destina-se à moradia própria, conforme se verifica dos documentos apresentados juntamente com um requerimento firmado em Rio Claro, 11 de dezembro de 2024, pelo interessado. Valor (Fonte Sinduscon-SP): R\$54.780,64. (Título protocolado sob nº 223.296, em 11 de dezembro de 2024).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

AV.4-82.753.- Rio Claro, 28 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 233.230, do Livro Protocolo 1-EA, às folhas 49, em 16 de janeiro de 2026, foi intimado o fiduciante, **ERIC SALES DUARTE** (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 20 de julho de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 233.230, em 16 de janeiro 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: 82753 - PROTOCOLO: 233230



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, 28 de julho de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3HP000518882DW266

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.