



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0050360-23

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

MATRÍCULA

50.360

FICHA

01

Rio Claro, 10 de Janeiro de 2013.

IMÓVEL: CASA 33 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGIO GRAMADO, situado na AVENIDA 5, nº 01, zona central, no Distrito e Município de Santa Gertrudes-SP, desta Comarca, e composta de: Pavimento Térreo, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, lavabo, cozinha, lavanderia, escada para acesso ao pavimento superior; Pavimento Superior: suíte com sacada, dois dormitórios, banho social e hall, com frente para a via de circulação interna, denominada RUA "B", *com as seguintes áreas construídas: útil de 92,9386m² (pavimento térreo + superior), comum de 7,7983m², total de 100,7369m²*, cuja Unidade Autônoma, possui terreno individual de utilização exclusiva, com a seguinte descrição: 7,440 metros de frente para a via de circulação interna denominada Rua "B"; do lado direito de quem da via olha para o imóvel mede 18,000 metros e confronta com a casa 32; do lado esquerdo mede 18,000 metros e confronta com a casa 34; nos fundos mede 7,440 metros e confronta com a propriedade de Nevoeiro & Belotto Ltda. (transcrição nº 31.726), *perfazendo a área privativa de terreno de 133,9200m², com participação na área comum de 62,1993m², área total de terreno (privativo + comum) igual a 196,1193m² e fração ideal no terreno de 2,259103%.*

CONTRIBUINTE: 01.0005.045.249.01 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: BRUNELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade de Rio Claro-SP, na Avenida 3, no 245, sala 92, Edifício Colúmbia, centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.023.440/0001-03.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 44.554, descerrada em data de 17 de dezembro de 2009; R.2/44.554, feito em data de 20 de abril de 2010 (Incorporação); AV.3/44.554 (edificação) e R.4/44.554 (Instituição e Especificação do Condomínio), feitos nesta data, ficando anotado, outrossim, que a **Convenção Condominial** foi registrada sob o nº 5.149, no Livro nº 3-Auxiliar, todos neste mesmo Oficial de Registro de Imóveis.

A Oficial Substituta,

Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/50.360. Em 04 de abril de 2013.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE no âmbito do SFH sob nº 1.4444.0243228-5, emitido em Santa Gertrudes/SP, aos 14.03.2013, com força de escritura pública, a proprietária acima qualificada, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a IVAN LUIS FERREIRA FERRO,

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSPYL-XDZR6-SGCC2-4E7AY>

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: 111559.2.0050360-23

MATRÍCULA

50.360

FICHA

01

VERSO

brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 236401403-SSP/SP, CPF/MF nº 261.393.048-90, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida 13-JP, nº 999, casa 25 qd "B", Jardim Esmeralda, pelo preço de R\$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$35.250,00; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, para compra e venda no valor de R\$199.750,00, e para despesas acessórias no valor de R\$5.000,00 (com recursos oriundos do SBPE), objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 128.401, em 22.03.2013).-----

Registrado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

R.2/50.360. Em 04 de abril de 2013.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, supra, o proprietário, IVANS LUIS FERREIRA FERRO, já qualificado, alienou 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\$204.750,00 (duzentos e quatro mil, setecentos e cinquenta reais - com recursos oriundos do SBPE), a ser amortizada 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo Sistema de Amortização: SAC, com juros à taxa nominal de 8,5101% ao ano, e efetiva de 8,8500% ao ano, e taxa de juros nominal reduzida de 8,0000% ao ano, e efetiva reduzida de 8,3000% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 14.04.2013, no valor total de R\$2.023,00. A época de reajuste dos encargos ocorrerá de acordo com a cláusula sexta do título, e os encargos mensais serão pagos na forma constante do título, sendo a forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor/fiduciante possuidor direto, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão e valor da garantia fiduciária: R\$240.000,00 (duzentos e quarenta 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 microfilmada sob o nº 126.227, em 09.10.2012. (Título prenotado sob o nº 128.401, em 22.03.2013).*-----

“continua na ficha nº 02”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSPYL-XDZR6-SGCC2-4E7AY>

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: 111559.2.0050360-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

50.360

FICHA

02

Rio Claro, 04 de abril de 2013.

Registrado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado..

AV.3/50.360. Em 04 de abril de 2013.

EMISSION CCI

É feita a presente averbação (nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004), para ficar constando a emissão da "Cédula de Crédito Imobiliário" número 1.4444.0243228-5, Série 0313, em data de 14 de março de 2013, pela custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. (Título prenotado sob o nº 128.401, em 22.03.2013).

Averbado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

AV.4/50.360. Em 04 de abril de 2013.

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 Santa Gertrudes/SP, sob o nº 01.0005.045.249.33. (Título prenotado sob o nº 128.401, em 22.03.2013).

Averbado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

AV.5/50.360. Em 08 de junho de 2026.

CANCELAMENTO DA CCI

À vista da autorização contida no requerimento mencionado na averbação seguinte, firmada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, procedo à presente averbação para ficar constando o cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3, retro. (Título prenotado sob o nº 215.690, em 21 de maio de 2026).

Averbado por,

Bruno Augusto Corgosinho - escrevente autorizado.

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSPYL-XDZR6-SGCC2-4E7AY>

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: 111559.2.0050360-23

MATRÍCULA

50.360

FICHA

02

VERSO

AV.6/50.360. Em 08 de junho 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\$270.657,88 (duzentos e setenta mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e oito centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 214.071, em 06 de março de 2026, foi intimado o fiduciante **Ivan Luís Ferreira Ferro**, já qualificado, 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 da fiduciária, legalmente representada, datado de 21 de maio 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 20 de abril 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\$82.160,61. (Título prenotado sob o nº 215.690, em 21 de maio de 2026).

Averbado por,


Bruno Augusto Corgosinho - escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RSPYL-XDZR6-SGCC2-4E7AY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Matrícula.50360 - PROTOCOLO: 215690

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, 8 de junho 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: 1115593C3XA000343775OI26O

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/RSPYL-XDZR6-SGCC2-4E7AY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar