



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070542-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

70.542

FICHA

01

Rio Claro, 06 de fevereiro de 2024.

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 58.906/Apto. 102-B - Bloco B

(item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 102-B do BLOCO B, localizado no 1º pavimento ou térreo do “EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENCES”, situado nesta cidade, no loteamento denominado “Jardim Cherveson”, localizado na AVENIDA M-37-A, esquina com a AVENIDA M-31, na quadra completada pela Avenida M-27 e Rua M-18, sem número, EM CONSTRUÇÃO, que corresponde a uma fração ideal de 0,6594% no todo do terreno do imóvel objeto, com as seguintes áreas reais: privativa de construção: 49,5200m², privativa de quintal: 21,2800m², acessória de garagem: 11,2500m², área comum: 17,4959m², perfazendo a área total de 99,5459m², e equivalente a 41,059783m² do terreno, com direito a uma vaga de garagem descoberta para automóvel sob nº 21. O terreno onde se assenta o sobredito edifício tem a área de 6.226,84m² e está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 58.906.

PROPRIETÁRIA: ESTELLENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida M-31, nº 1.957, Jardim Ipanema (expansão), CEP: 13.505-420, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.475.677/0001-03.

REGISTROS ANTERIORES: R.3/58.906 (aquisição do terreno), feito em 12 de novembro de 2021, e R.4/58.906 (incorporação), feito em 25 de novembro de 2021.

Rio Claro/SP, 06 de fevereiro de 2024.

O escrevente autorizado,

Daniel Semmaggio Coletta.

A Oficial Substituta,

Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/ 70.542 . Em 06 de fevereiro de 2024.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de “compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - recursos do FGTS”, contrato nº 8.7877.1894841-0, emitido nesta cidade, em 23 de janeiro de 2024, com força de escritura pública, a proprietária ESTELLENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA., já qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,6594% do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 102-B do bloco B, por venda feita a ADEIRO COSTA SOUZA, brasileiro, solteiro, supervisor, nascido em 24 de outubro de 1973, RG nº 25256903, CPF/MF nº 177.664.848-03, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 10-JN, nº 590, Jardim Novo I, pelo preço de

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TM3ZU-ZYKD2-GH2HJ-RKNYQ>

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: 111559.2.0070542-05

MATRÍCULA

70.542

FICHA

01

VERSO

R\$12.542,59 (doze mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta e nove centavos). A operação contratada destina-se à aquisição do terreno e financiamento da construção de uma das unidades do empreendimento, sendo o valor da unidade objeto desta, correspondente a R\$263.000,00, a ser integralizado pelas seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$52.600,00; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$210.400,00, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 196.215, em 25 de janeiro de 2024). -----

Registrado por,

Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

R.2/ 70.542 . Em 06 de fevereiro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, o proprietário (R.1), **ADEIRO COSTA SOUZA**, 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**, 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\$210.400,00 (duzentos e dez mil e quatrocentos reais)**, com recursos oriundos do FGTS/União, destinada à aquisição do terreno objeto do registro anterior e ao financiamento da edificação, pela interveniente construtora, de unidade habitacional destinada à moradia, a ser amortizada em 327 prestações mensais e sucessivas, pagáveis e reajustáveis na forma constante do contrato, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com taxa de juros nominal de 7,6600% (a.a.) e 0,6383% (a.m.), e efetiva de 7,9347% (a.a.) e 0,6383% (a.m.), sendo o encargo mensal inicial no valor de R\$1.654,83. Prazo de construção/legalização: 31 de outubro de 2025. 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. *Para fins de eventual venda em público leilão, foi atribuído, ao imóvel, o valor de R\$263.000,00.* Compareceram ao ato, na qualidade de **entidade organizadora, incorporadora e fiadora**, a empresa **ESTELLENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA.**, com sede nesta cidade, na Avenida M-31, nº 1.957, Jardim Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.475.677/0001-03; e, na qualidade de **interveniente construtora e fiadora**, a empresa **VILAURBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Carlos-SP, na Rua Quinze de Novembro, nº 1.151, Parque Santa Mônica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.678.862/0001-10, constando do título demais cláusulas e

"continua na ficha nº 02"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TM3ZU-ZYKD2-GH2HJ-RKNNYQ>

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

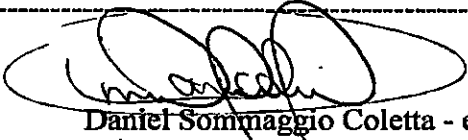
CNM nº: 111559.2.0070542-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA
70.542FICHA
02

Rio Claro, 06 de fevereiro de 2024.

condições. A procuração outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada sob o nº 183.444, em 29 de junho de 2022. (Título prenotado sob o nº 196.215, em 25 de janeiro de 2024).

Registrado por,


Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

AV.3/70.542. Em 21 de maio de 2025.

CORREÇÃO DAS ÁREAS COMUM E TOTAL DO APARTAMENTO, CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 223.6, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para constar que: a) foi concluída a construção do APARTAMENTO Nº 102-B do BLOCO B do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENCES, com a área comum de 17,3702m² e área total de 99,4202m², que recebeu o nº 1.881 da AVENIDA M-31, no bairro Jardim Cherveson, conforme AV.170 e 171/58.906, cuja vaga de garagem a ele atribuída recebeu o nº 21, tendo sido a referida unidade submetida ao regime condominial (Lei nº 4.591/64) por força do R.172, feito na referida Matrícula nº 58.906; e, b) A Convenção foi devidamente registrada sob o nº 6.200, no Livro 3-Registro Auxiliar, ambos nesta data, ficando, em consequência, a presente ficha complementar transformada em MATRÍCULA, sob o nº 70.542 (Título prenotado sob o nº 206.478, em 28 de abril de 2025 – Minha Casa – Minha Vida – com desconto de 50%).

Averbado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.4/70.542. Em 21 de maio de 2025.

ATRIBUIÇÃO

Atendendo requerimento de instituição, especificação e atribuição das unidades autônomas do “Edifício Residencial Estellencs”, datado de 11 de abril de 2025, verifica-se que a proprietária e incorporadora, **ESTELLENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE LTDA.**, empresa privada, com sede nesta cidade, na Rodovia Fausto Santomauro (SP-127), s/nº, km 0,5, bairro Jardim Novo II, CEP 13502-545, inscrita no CNPJ sob o nº 28.475.677/0001-03, NIRE nº 35230619371, juntamente com os proprietários das frações ideais, devidamente qualificados nos respectivos registros, resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas-partes ideais de que são

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TM3ZU-ZYKD2-GH2HJ-RKNNYQ>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: 111559.2.0070542-05

MATRÍCULA
70.542

FICHA
02
VERSO

titulares no empreendimento denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENCS", instituído e especificado, **atribuir ao condômino ADEIRO COSTA SOUZA**, solteiro, devidamente qualificado, *a unidade autônoma designada APARTAMENTO Nº 102-B do BLOCO B, e respectiva vaga de garagem sob o nº 21*. Valor atribuído à unidade: R\$232.000,00 (Título prenotado sob o nº 206.478, em 28 de abril de 2025 – Minha Casa – Minha Vida – com desconto de 50%).-----

Registrado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.5/70.542. Em 15 de julho 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 valor de R\$271.625,53 (duzentos e setenta e um mil e seiscentos e vinte e cinco reais e cinquenta e três centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 214.780, em 08 de abril de 2026, foi intimado o **fiduciante Adeiro Costa Souza**, retro 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 19 de junho 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 21 de maio 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 216.367, em 19 de junho de 2026). --

Averbado por,


Bruno Augusto Morgosinho – escrevente autorizado.

AV.6/70.542. Em 15 de julho de 2026.

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



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070542-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

70.542

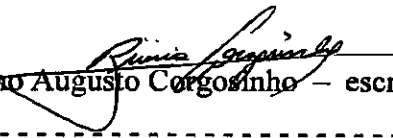
FICHA

03

Rio Claro, 15 de julho de 2026.

Municipal de Rio Claro/SP, sob o nº 01.06.103.0147.091. (Título prenotado sob o nº 216.367, em 19 de junho de 2026).

Averbado por,


Bruno Augusto Corgosinho – escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TM3ZU-ZYKD2-GH2HJ-RKNNYQ>

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.70542 - PROTOCOLO: 216367

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, 15 de julho 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: 1115593C3KN000350060OM26J

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/TM3ZU-ZYKD2-GH2HJ-RKNYQ>