

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

65.403

FICHA

01

CNS: 11.253-2

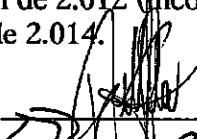
2

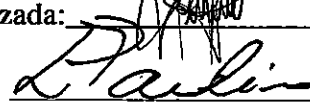
**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 302, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 9 e sua respectiva vaga de garagem descoberta sob nº 106, do Condomínio Parque Rainha Silvia (em construção), situado nesta cidade de Rio Claro, com acesso pela avenida Projetada, contendo 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, circulação e as seguintes áreas: área real total de 78,264 metros quadrados, sendo 46,59 metros quadrados de área real privativa coberta, 12,00 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, 19,674 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,5172100%. O terreno de implantação do condomínio tem a área de 9.919,33 metros quadrados e está situado à 205,40 metros do alinhamento da guia da avenida Ápia, localizada a 166,00 metros da via Washington Luiz (entre Km 174/175).

**CADASTRO MUNICIPAL** Nº 03.05.067.0004.001.

**PROPRIETÁRIA:** MRV PRIME XXIII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. nº 13.425.825/0001-08, com sede na avenida Projetada nº 520, Jardim Paulista, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.5-3.861, feito em 08 de novembro de 2.011 (aquisição) e R.9-3.861, feito em 30 de abril de 2.012 (incorporação), deste Registro Imobiliário. Rio Claro, 02 de janeiro de 2.014.

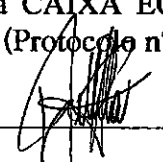
A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

**R.1- 65.403** - Rio Claro, 02 de janeiro de 2.014.

**- VENDA E COMPRA -**

Por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966 (Contrato nº 855552832807), datado de Rio Claro-SP, 30 de outubro de 2.013, assinado pelas partes e por duas testemunhas, a proprietária **MRV PRIME XXIII INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada, vendeu a fração ideal de 0,5172100%, correspondente à unidade residencial objeto desta matrícula (em fase de construção), a: **TCHESARIE EDUARD SANCHES**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, portador da carteira de identidade RG. nº 438248260-SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº 326.493.338-12, residente e domiciliado na rua 13, nº 821, Consolação, nesta cidade; pelo preço de R\$9.464,94, cujo pagamento será efetivado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, mediante crédito em conta titulada pela vendedora. (Protocolo nº 148.327).

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

**R.2- 65.403** - Rio Claro, 02 de janeiro de 2.014.

**- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº 1, o proprietário **TCHESARIE EDUARD SANCHES**, já qualificado, alienou em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a fração ideal de 0,5172100%, do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao apartamento nº 302, do Bloco 9 e sua respectiva vaga de garagem sob nº 106 (em construção), à credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, para garantia da dívida no valor de R\$86.262,88, decorrente do financiamento no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular (continua no verso)

FICHA COMPLEMENTAR - MATRÍCULA Nº 3.861 - APTO. 302 - BLOCO 9

V

MATRÍCULA

65.403

FICHA

01

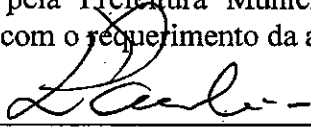
VERSO

integrante do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, na forma da Lei nº 11.977, de 07.07.2009, destinado à construção de unidade habitacional, conforme empreendimento ao qual está vinculado, cujo valor total equivale a R\$111.892,88, a ser integralizado pelas seguintes parcelas: recursos próprios: R\$7.670,00; desconto concedido pelo FGTS: R\$17.960,00; e financiamento concedido pela CEF: R\$86.262,88. O financiamento foi concedido com recursos originários do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, segundo a Norma Regulamentadora HH. 178.6 – 16/08/2013, cujo sistema de amortização para o saldo devedor será o TP – Tabela Price, sendo o prazo de construção de 21 meses e de amortização de 360 meses, com incidência de juros remuneratórios à taxa anual nominal de 5,0000%, correspondente à taxa anual efetiva de 5,1163%. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS. O pagamento de encargo mensal é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do contrato, sendo o valor da primeira prestação (a+j), acrescida dos acessórios (FGHAB) de R\$472,51. O recálculo do encargo mensal será feito de acordo com a cláusula 8ª e parágrafos do contrato. 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. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para os fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o valor de avaliação do imóvel é de R\$115.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. INTERVENIENTE CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte-MG, à avenida Raja Gabaglia nº 2.720, bairro Estoril. (Protocolo nº 148.327).

A Escrevente Autorizada:  (Rafaela Cristina Seneda Villela).

**AV.3-65.403.-** Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a **Avenida Projetada** passou a ser denominada **Caminho da Servidão – Chácara Lombardo**, conforme se verifica da certidão nº 28858/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Rio Claro em 03 de junho de 2.015, apresentada juntamente com o requerimento da averbação seguinte. (Protocolo nº 159.029).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

**AV.4-65.403.-** Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 227, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para constar que foi concluída a construção do condomínio “Parque Rainha Silvia”, que recebeu o nº 274 pelo Caminho da Servidão – Chácara Lombardo, conforme a averbação nº AV.173 feita na matrícula nº 3.861, tendo sido a unidade retro descrita, constituída do apartamento nº 302, do bloco 9 e respectiva vaga de garagem nº 106, submetida ao regime condominial (Lei nº 4.591/64) por força do registro nº R.174, feito na referida matrícula nº 3.861, ficando, em consequência, a presente ficha complementar transformada em MATRÍCULA sob nº 65.403. (Protocolo nº 159.029).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

( continua na ficha 02 )

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

65.403

FICHA

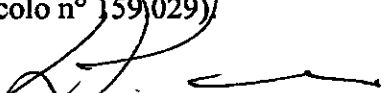
02

CNS: 11.253-2

R.5-65.403.- Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

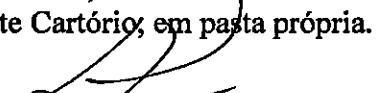
**- ATRIBUIÇÃO -**

Pelo instrumento particular de instituição, especificação e divisão por atribuição, firmado em 27 de julho de 2.015 pela incorporadora, MRV PRIME XXIII INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede na Avenida Projetada nº 520, Jardim Paulista, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. nº 13.425.825/0001-08, devidamente representada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi atribuído à: **TCHESARIE EDUARD SANCHES**, já qualificado. Valor atribuído: R\$74.145,40. (Protocolo nº 159/029)

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

AV.6-65.403.- Rio Claro, 17 de outubro de 2.016.

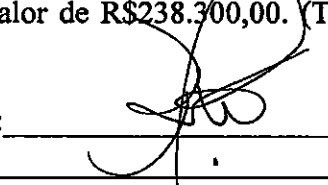
Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que o *Caminho da Servidão - Chácara Lombardo*, passou a ser denominado *rua Doutor Francisco José Feliciano de Camargo "Chico Ciência"*, conforme se verifica da Lei Municipal nº 4.881 de 19 de junho de 2.015, arquivada neste Cartório, em pasta própria.

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

AV.7-65.403.- Rio Claro, 01 de março de 2021.

**- PENHORA -**

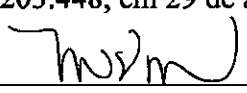
Nos termos da certidão de penhora publicada em 12 de fevereiro de 2021, *sob Protocolo de Penhora Online: PH000353717, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>*, oriunda do 1º Ofício Cível desta comarca, passada nos autos de Execução Civil nº 1005400-78.2015.8.0510, tendo como exequente, **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF. nº 00.000.000/0001-91, e como executados, **LUBMAIS QUIMICA LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF. nº 10.795.153/0001-26; e **TCHESARIE EDUARD SANCHES**, inscrito no CPF/MF. nº 326.493.338-12, **procedo a averbação da penhora que recai sobre os direitos emergentes da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula**, cuja constrição foi levada à efeito nos referidos autos em 28/01/2021 (data do auto ou termo), para garantia da execução da dívida no valor de R\$238.300,00. (Título protocolado sob nº 194.187, em 15 de fevereiro de 2021).

A Escrevente Autorizada:  (Raissa Rodrigues Villanova).

AV.8-65.403.- Rio Claro, 03 de maio de 2022.

**- CANCELAMENTO DA PENHORA -**

Em cumprimento ao r. Mandado expedido aos 09 de março de 2022, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Dalberto Barbosa, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, passado nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Processo nº 1005400-78.2015.8.26.0510), onde figura como exequente **BANCO DO BRASIL S/A**, e como executados **LUBMAIS QUIMICA LTDA. ME**, e **TCHESARIE EDUARD SANCHES**, **procedo ao cancelamento da penhora** averbada sob número AV.7, nesta matrícula. Averbação isenta de custas e emolumentos - Assistência Judiciária Gratuita. (Título protocolado sob nº 203.448, em 29 de abril de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

(continua no verso)

MATRÍCULA

65.403

FICHA

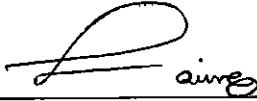
02

VERSO

AV.9-65.403.- Rio Claro, 23 de fevereiro 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 231.934, do Livro Protocolo 1-DZ, às folhas 50, em 27 de novembro de 2025, foi intimado o fiduciante, **TCHESARIE EDUARD SANCHES** (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 11 de fevereiro de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 231.934, em 27 de novembro de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (Elaine da Silva Octaviano).

**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: 65403 - PROTOCOLO: 231934



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, 23 de fevereiro de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão. Guia nº: 008/2026 Selo Digital: 1125323C3QU000497040AJ26L

| Oficial | Estado | Sefaz | Reg. Civil | Tribunal | ISS  | Min. Público | Total |
|---------|--------|-------|------------|----------|------|--------------|-------|
| 44,20   | 0,00   | 0,00  | 0,00       | 0,00     | 2,21 | 0,00         | 46,41 |

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.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P2QEU-WRB7X-YPDX4-T7JQM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JOSE GENTIL CIBIEN FILHO (CPF 736.697.768-34)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/P2QEU-WRB7X-YPDX4-T7JQM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>