



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070484-82

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

70.484

FICHA

01

Rio Claro, 16 de janeiro de 2023.

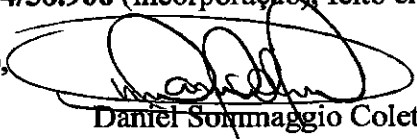
FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 58.906/Apto. 307-A - Bloco A
(Item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 307-A do BLOCO A, localizado no 3º pavimento 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 0,5669% no todo do terreno do imóvel objeto**, com as seguintes áreas reais: privativa de construção: 49,5200m², privativa de varanda: 4,0800m², acessória de garagem: 11,2500m², área comum: 15,0408m², perfazendo a área total de 79,8908m², e equivalente a 35,299956m² do terreno, **com direito a uma vaga de garagem descoberta para automóvel sob nº 138**. 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.

O escrevente autorizado,


Daniel Sommaggio Coletta.

A Oficial Substituta,


Maria Emilia Zerbo Martinez.

R.1/ 70.484 . Em 16 de janeiro de 2023.

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 Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS", contrato nº 8.7877.1542813-0, emitido nesta cidade, em 16 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, a proprietária **ESTELLENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA.**, já qualificada, **transmitiu a fração ideal de 0,5669% do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 307-A do bloco A, por venda feita a DIEGO ALEXANDRE DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, operador de máquina, nascido em 30 de novembro de 1999, RG nº 37.964.045-4-SSP/SP, CPF/MF nº 458.667.568-38, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida 54, nº 1.339, Vila Olinda, pelo preço de R\$20.724,09 (vinte mil, setecentos e vinte e quatro reais e nove

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACQ6B-PYE8S-2E4SC-AGZAD>

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

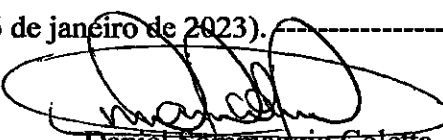
CNM nº: 111559.2.0070484-82

MATRÍCULA
70.484

FICHA
01
VERSO

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\$198.000,00, a ser integralizado pelas seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$40.130,82; desconto complemento concedido pelo FGTS/União, no valor de R\$7.258,00; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$150.611,18, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 188.001, em 06 de janeiro de 2023).

Registrado por,


Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

R.2/ 70.484 . Em 16 de janeiro de 2023.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.1, retro, o proprietário (R.1), **DIEGO ALEXANDRE DE ALMEIDA**, 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\$150.611,18 (cento e cinquenta mil, seiscentos e onze reais e dezoito centavos)**, 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 360 prestações mensais e sucessivas, pagáveis e reajustáveis na forma constante do contrato, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano, e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo o encargo mensal inicial no valor de R\$907,03. Prazo de construção/legalização: 34 meses. 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\$198.000,00.* 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



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070484-82

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

MATRÍCULA

70.484

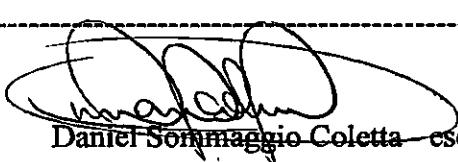
FICHA

02

Rio Claro, 16 de janeiro de 2023.

no CNPJ/MF sob o nº 13.678.862/0001-10, constando do título demais cláusulas e 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 188.001, em 06 de janeiro de 2023).*

Registrado por,

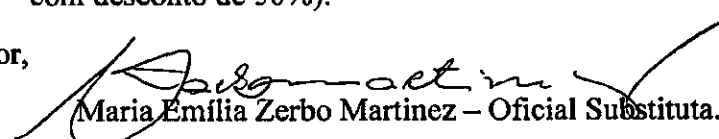

Daniel Sommagio Coletta - escrevente autorizado.

AV.3/70.484. 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 307-A do BLOCO A do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENCES, com a área comum de 19,4327m² e área total de 79,7827m², 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 138, 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 70.484. (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.4/70.484. 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,

“continua no verso”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACQ6B-PYE8S-2E4SC-AGZAD>

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: 111559.2.0070484-82

MATRÍCULA

70.484

FICHA

02

VERSO

resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas-partes ideais de que são titulares no empreendimento denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENCES", instituído e especificado, **atribuir ao condômino DIEGO ALEXANDRE DE ALMEIDA**, solteiro, devidamente qualificado, *a unidade autônoma designada APARTAMENTO Nº 307-A do BLOCO A, e respectiva vaga de garagem sob o nº 138.* Valor atribuído à unidade: R\$198.000,00 (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.5/70.484. Em 02 de março 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\$207.202,60 (duzentos e sete mil, duzentos e dois reais e sessenta centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 209.654, em 1º de setembro de 2025, foi intimado o **fiduciante Diego Alexandre de Almeida**, 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 18 de fevereiro 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 13 de junho de 2025, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Valor venal: R\$38.729,18. (Título prenotado sob o nº 213.736, em 19 de fevereiro de 2026).-----

Averbado por,


Patrícia Costa da Silva

Patrícia Costa da Silva – escrevente autorizada.

AV.6/70.484. Em 02 de março de 2026.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

É feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, **está inscrito** no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Rio Claro,



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0070484-82

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

70.484

FICHA

03

Rio Claro, 02 de março de 2026.

SP, sob o nº 01.06.103.0147.024. (Título prenotado sob o nº 213.736, em 19 de fevereiro de 2026).

Averbado por,

Patricia Costa da Silva

Patricia Costa da Silva - escrevente autorizada.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACQ6B-PYE8S-2E4SC-AGZAD>

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.70484 - PROTOCOLO: 213736

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, 2 de março 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: 1115593C3FT000327894FM265

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/ACQ6B-PYE8S-2E4SC-AGZAD>

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