

CNM nº: 111559.2.0070507-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA
70.507

FICHA
01

Rio Claro, 1º de dezembro de 2022.

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 58.906/Apto. 608-A - Bloco A

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

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 608-A do **BLOCO A**, localizado no 6º pavimento do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENC'S", 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 115. 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: ESTELLENC'S 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 Sommagio Coletta.

A Oficial Substituta,

Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/ 70.507. Em 1º de dezembro de 2022.

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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores", contrato nº 8.7877.1509601-3, emitido nesta cidade, em 09 de novembro de 2022, com força de escritura pública, a proprietária ESTELLENC'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA., já qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,5669% do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 608-A do bloco A, por venda feita a THIAGO LUIS WENZEL, brasileiro, balanceiro, nascido em 24 de outubro de 1991, RG nº 48.547.117-6-SSP/SP, CPF/MF nº 395.803.048-31, e sua mulher PRISCILLA WATANABE WENZEL, brasileira, control patrimonial síndepres,

"continua no verso"

CNM nº: 111559.2.0070507-13

MATRÍCULA
70.507FICHA
01
VERSO

nascida em 05 de junho de 1994, RG nº 43.638.073-0-SSP/SP, CPF/MF nº 389.507.088-25, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77; residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida 44-A, nº 101, Vila Nova, pelo preço de R\$20.724,09 (vinte mil, setecentos e vinte e quatro reais 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\$198.000,00, a ser integralizado pelas seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$33.129,52; recursos da conta vinculada de FGTS, no valor de R\$6.470,48; e, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$158.400,00, objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 186.870, em 18 de novembro de 2022).

Registrado por,


Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

R.2/ 70.507 . Em 1º de dezembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular, mencionado no R.1, retro, os proprietários (R.1), THIAGO LUIS WENZEL e sua mulher PRISCILLA WATANABE WENZEL, já qualificados, alienaram 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\$158.400,00 (cento e cinquenta e oito 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 360 prestações mensais sucessivas, pagáveis e reajustáveis na forma constante do contrato, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com taxa de juros nominal de 7,1600% ao ano, e efetiva de 7,3997% ao ano, sendo o encargo mensal inicial no valor de R\$1.128,81. Prazo de construção/legalização: 32 meses. Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se, os devedores/fiduciantes possuidores diretos 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 ESTELLENC'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE - LTDA.,

"continua na ficha nº 02"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

M. 70507 - Página 3/6 - PROT. 213624 CNM: 111559.2.0070507-13

CNM nº: 111559.2.0070507-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
70.507

FICHA
02

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

Rio Claro, 1º de dezembro de 2022.

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 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 186.870, em 18 de novembro de 2022).*

Registrado por,

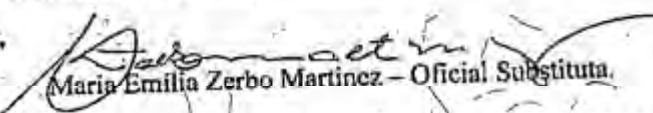

Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

AV.3/70.507. 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 608-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 115, 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 70.507. (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.4/70.507. 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**

"continua no verso"

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Rio Claro - SP

111559 AA 0406337 0425

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/PFEBL-SAPWE-VWYQP-A6H6B>.

CNM nº: 111559.2.0070507-13

MATRÍCULA

70.507

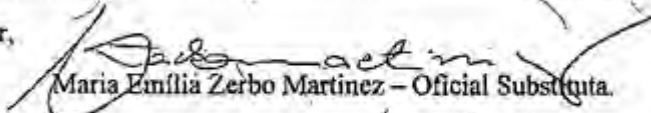
FICHA

02

VERSO

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 titulares no empreendimento denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTELLENCS", instituído e especificado, atribuir aos condôminos **THIAGO LUÍS WENZEL** e sua mulher **PRISCILLA WATANABE WENZEL**, devidamente qualificados, a unidade autônoma designada **APARTAMENTO Nº 608-A do BLOCO A**, e respectiva vaga de garagem sob o nº 115. 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,

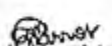

Maria Emília Zerbo Martinez - Oficial Substituta.

AV.5/70.507: Em 04 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\$207.512,90 (duzentos e sete mil, quinhentos e doze reais e noventa centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 209.652, foram intimados os fiduciários, **THIAGO LUÍS WENZEL** e **PRISCILLA WATANABE WENZEL**, já qualificados, para satisfazerem, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem 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, datado de 13 de fevereiro de 2026, formulado pela credora fiduciária, legalmente representada, assinado digitalmente, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme comprovante de pagamento, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 06 de janeiro 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\$38.729,18. (Título prenotado sob o nº 213.624, em 18 de fevereiro de 2026).

Averbado por,


Gislaíne Aparecida de Barros Fassis - escrevente autorizada.

"continua na ficha nº 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM nº: 111559.2.0070507-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

MATRÍCULA

FICHA

70.507

03

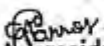
Rio Claro, 04 de março de 2026.

AV.6/70.507. Em 04 de março de 2026.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

Procedo 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, sob o nº 01.06.103.0147.049. (Título prenotado sob o nº 213.624, em 18 de fevereiro de 2026).

Averbado por,


Gislaine Aparecida de Barros Fassis - escrevente autorizada.

1º Oficial de Registro de Imóveis
Correção de Rio Claro - SP

111559 AA 0406338 0425

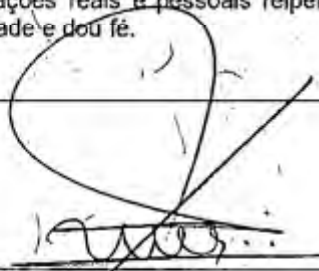
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/PFEBL-SAPWE-VWYQP-AGH6B>

CERTIDÃO**Matrícula.70507 - PROTOCOLO: 213624**

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, 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, 4 de março de 2026.

Eu, , André Amador Junior, escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Guia nº. 010.

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: 1115593C3NG000328429QR26K

O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PFEBL-SAPWE-VMYQP-A6H6B

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

Geraldo Felicio (CPF ***.560.158-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/PFEBL-SAPWE-VMYQP-A6H6B>

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

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