

CNM: 112532.2.0078596-43

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

78.596

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, constituído de parte do lote 17 da quadra 39, do loteamento denominado Jardim Novo I, localizado com frente para a rua 11-JN, esquina da avenida 5-JN, na quadra completada pela avenida 3-JN e rua 10-JN, medindo 10,14 metros de frente em curva em confluência com da rua 11-JN para a avenida 5-JN, 6,88 metros de largura na face dos fundos onde confronta com o imóvel matriculado sob nº 78.597, por 16,52 metros da frente aos fundos do lado direito de quem de frente olha para o imóvel, confrontando com a avenida 5-JN; e 24,34 metros da frente aos fundos do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel confrontando com o imóvel matriculado sob nº 78.595, encerrando a área de 134,95 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.23.045.0266.001.

PROPRIETÁRIO: FILIPPO CUSMANO NETO, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da cédula de identidade RG. nº 32.022.905-1-SSP-SP, inscrito no CPF/MF. nº 347.673.098-08, residente e domiciliado na rua 5-B nº 1283, Vila Indaiá, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.5-34.998, feito aos 27 de agosto de 2019 e Matrícula nº 76.133, aberta aos 17 de junho de 2020, deste Registro Imobiliário.

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado aos 05 de abril de 2022, pelo interessado, protocolado sob nº 202.983, em 05 de abril de 2022.

Rio Claro, 11 de abril de 2022.

A Escrevente Autorizada: _____ (Raissa Rodrigues Villanova).

O Oficial: _____ (José Gentil Cibien Filho).

R.1-78.596.- Rio Claro, 04 de outubro de 2022.

- VENDA E COMPRA -

Por instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis nºs 4.380/1964 e 14.118/2021), datado de Rio Claro (SP), 05 de setembro de 2022 (Contrato nº 8.4444.2771468-1), o proprietário **FILIPPO CUSMANO NETO**, corretor de imóveis, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: **MAURICIO DOS SANTOS CARVALHO**, brasileiro, divorciado, operador de máquinas e aparelhos de produção industrial, portador da CNH. nº 02001894333-DETRAN-SP, onde consta ser portador da carteira de identidade RG. nº 35967273-SSP-SP, inscrito no CPF/MF. nº 312.941.968-39, residente e domiciliado na rua 28 nº 3.706, Jardim Paulista II, nesta cidade; pelo preço de R\$85.000,00, pagos conforme condições estabelecidas no contrato e no registro seguinte. (Título protocolado sob nº 206.812, em 29 de setembro de 2022).

A Escrevente Autorizada: _____ (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

R.2-78.596.- Rio Claro, 04 de outubro de 2022.

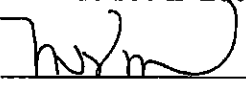
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.1, o proprietário **MAURICIO DOS SANTOS CARVALHO**, já qualificado, alienou o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com 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 do financiamento destinado à aquisição do terreno e construção residencial a ser erigida sobre o terreno objeto desta matrícula, composto mediante as seguintes parcelas: R\$22.211,17 com recursos próprios; R\$5.066,83 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$4.722,00 com desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e,

(continua no verso)

MATRÍCULA
78.596FICHA
01
VERSO

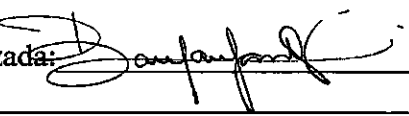
R\$128.000,00 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Condições do financiamento: origem dos recursos: FGTS; sistema de amortização: PRICE; índice de atualização do saldo devedor: TR; prazo de construção: 7 meses; prazo de amortização: 360 meses; taxa de juros contratada: nominal de 5,0000% a.a. / 0,4159% a.m., e efetiva de 5,1161% a.a. / 0,4167 a.m.; encargo mensal inicial: R\$755,61; vencimento do primeiro encargo mensal: 10 de outubro de 2022; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias; e, valor do imóvel para venda em público leilão: R\$160.000,00. 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. As demais condições são as constantes do título, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 206.812, em 29 de setembro de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

AV.3-78.596.- Rio Claro, 23 de maio de 2025.

- 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 224.869, do Livro Protocolo 1-DS, às folhas 97, em 19 de fevereiro de 2025, foi intimado o fiduciante, **MAURICIO DOS SANTOS CARVALHO** (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 15 de maio de 2025, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 224.869, em 19 de fevereiro de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (Marina Helena Baptista dos Santos).

**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: 78596 - PROTOCOLO: 224869



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 maio de 2025.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3LI000445478MS250

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.