

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

54.332

FICHA

01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Bloco I, componente do Condomínio Jardim São Paulo, situado nesta cidade de Rio Claro, com frente para a rua 27 nº 2.054, contendo 1 sala de estar, 1 banheiro social, um hall de circulação, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 dormitório e 1 suíte, com as seguintes áreas: área útil de 61,23m²., participação de 11,19m². nas áreas de uso comum, área total construída de 72,42m², perfazendo no total do terreno do condomínio, uma fração ideal de 4,16666%, ficando vinculado a esse apartamento, a VAGA DE GARAGEM descoberta de nº G14, localizada no térreo do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL Nº 01.23.058.0348.001.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO EVERALDO JUNIOR, brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG. nº 4.832.052-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. nº 716.035.818-04 e sua mulher, VANDETE DORANTE CAGNIN EVERALDO, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 6.376.153-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. nº 932.166.708-30, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 686, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba-SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida 5 nº 673, Centro (*proprietários de uma fração ideal correspondente à 33,30% do imóvel*); e, JOSÉ CARLOS SCHEIDT, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.637.565-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 036.592.268-40 e sua mulher, ELIZETI APARECIDA LUCHINI SCHEIDT, brasileira, dona de casa, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.606.870-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 932.153.638-87, casados ob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua João Polastri nº 800, casa 34, Condomínio Residencial Jardim Botânico (*proprietários de uma fração ideal correspondente à 66,70% do imóvel*).

REGISTRO ANTERIOR: R.2-28.992, R.1-28.993, R.1-28.994, R.1-28.995 e R.1-28.996, feitos em 26 de novembro de 2.007, R.1-51.324, feito em 04 de julho de 2.008 e R.2-51.324, feito em 05 de janeiro de 2.010 (aquisição); e, R.5-51.324, feito em 20 de janeiro de 2.010 (instituição e especificação de condomínio, com atribuições, do Condomínio Jardim São Paulo), deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 20 de janeiro de 2.010.

O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

R.1-54.332.- Rio Claro, 20 de janeiro de 2.010.

- ATRIBUIÇÃO -

Do instrumento particular de instituição, especificação e divisão por atribuição, datado de 21 de dezembro de 2.009, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$65.485,12, foi atribuído exclusivamente aos co-proprietários, JOSÉ CARLOS SCHEIDT, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.637.565-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 036.592.268-40 e sua mulher, ELIZETI APARECIDA LUCHINI SCHEIDT, brasileira, dona de casa, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.606.870-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 932.153.638-87, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua João Polastri nº 800, casa 34, Condomínio Residencial Jardim Botânico. (Protocolo nº 120.406).

O Oficial substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

(continua no verso)

MATRÍCULA

54.332

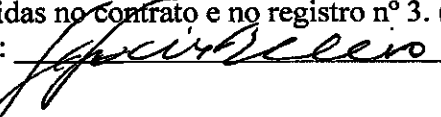
FICHA

01

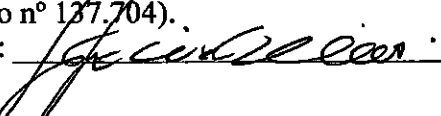
VERSO

R.2-54.332.- Rio Claro, 27 de abril de 2.012.**- VENDA E COMPRA -**

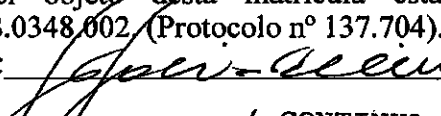
Por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966 (Contrato nº 155552130087), datado de Rio Claro (SP), 09 de abril de 2.012, assinado pelas partes e por duas testemunhas, os proprietários, **JOSÉ CARLOS SCHEIDT** e sua mulher **ELIZETI APARECIDA LUCHINI SCHEIDT**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a: **GILLEI LEONARDO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade RG. nº 10.858.587-6-SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº 154.857.698-02, residente e domiciliada na avenida 15, nº 276, apto. 4, Saúde, nesta cidade, pelo preço de R\$130.000,00, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$32.800,00; e R\$97.200,00 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, conforme condições estabelecidas no contrato e no registro nº 3. (Protocolo nº 137.704).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).**R.3-54.332.-** Rio Claro, 27 de abril de 2.012.**- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº 2, a proprietária, **GILLEI LEONARDO**, já qualificada, alienou o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, à credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, 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 no valor de R\$97.200,00, concedido com recursos originários do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, segundo a Norma Regulamentadora HH 117.77 - 27/01/2012 SUHAM/GEMPI, cujo sistema de amortização para o saldo devedor será o SAC/Sistema de Amortização Constante Novo, sendo o prazo de amortização de 360 meses, com incidência de juros remuneratórios à taxa anual nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%. As amortizações serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, devidos a partir do mês subsequente ao da contratação, correspondendo a prestação inicial composta da parcela de amortização e juros (a+j), acrescida dos acessórios (prêmios de seguros e taxa de administração), ao valor de R\$1.105,67, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 09 de maio de 2.012. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. O recálculo dos encargos será feito de acordo com a cláusula 10ª (sexta) e parágrafos do contrato. Constituída a propriedade fiduciária, efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CREDORA/FIDUCIÁRIA possuidora indireta do imóvel. 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\$140.000,00, sujeito à atualização monetária, na forma prevista na cláusula 13ª do título. 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. (Protocolo nº 137.704).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).**AV.4-54.332.-** Rio Claro, 27 de abril de 2.012.**- CADASTRO MUNICIPAL -**

O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 01.23.058.0348.002 (Protocolo nº 137.704).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).

(CONTINUA NA FICHA 02)

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

54.332

FICHA

02

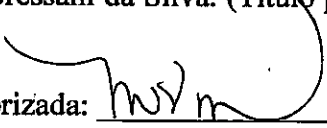
COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

2.

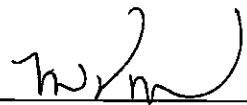
AV.5-54.332.- Rio Claro, 25 de fevereiro de 2022.

Em atendimento ao requerimento datado 18 de janeiro de 2022, firmado pela representante legal do interessado, é feita a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida em juízo a **Ação de Cumprimento de Sentença – Direitos/Deveres do Condômino**, sob processo n.º 0001696-98.2020.8.26.0510, distribuída em 12 de março de 2020, à 2ª Vara Cível desta comarca, onde figura como exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ/MF. n.º 12.973.643/0001-49, e executada, **GILLEI LEONARDO**, inscrita no CPF/MF. n.º 154.857.698-02, portadora da carteira de identidade RG. n.º 10.858.587-6-SSP-SP, tendo como valor da causa a quantia de R\$8.991,98, conforme consta da certidão expedida em 18 de novembro de 2020, assinada digitalmente pela Coordenadora do Cartório da 2ª Vara Cível desta comarca, Juliana Bressani da Silva. (Título protocolado sob n.º 202.177, em 24 de fevereiro de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

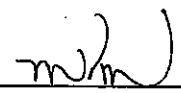
AV.6-54.332.- Rio Claro, 24 de outubro de 2023.**- CESSÃO DE CRÉDITO -**

Pela escritura pública lavrada em 12 de setembro de 2014, no 1º Ofício de Notas de Brasília/DF (Livro n.º 3685-E, Fls. 001/009), da qual foi extraída certidão em 15 de maio de 2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, legalmente representada, cedeu à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, em São Paulo-SP, CNPJ/MF. n.º 02.773.542/0001-22, legalmente representada, a totalidade do crédito imobiliário decorrente do instrumento particular com força de escritura pública (Contrato n.º 155552130087), datado de Rio Claro (SP), 09 de abril de 2012, objeto do R.2-54.332 e R.3-54.332, pelo valor de R\$90.259,35. As demais condições constam da escritura microfilmada nesta data. (Título protocolado sob n.º 213.909, em 04 de outubro de 2023).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

AV.7-54.332.- Rio Claro, 13 de maio de 2024.**- PENHORA -**

Nos termos da certidão de penhora publicada em 03 de maio de 2024, *sob Protocolo de Penhora Online: PH000513458, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>*, oriunda do 2º Ofício Cível desta comarca, passada nos autos de Execução Civil n.º 0001696982020826-0510, tendo como exequente, **CONDOMÍNIO JARDIM SÃO PAULO**, CNPJ/MF. n.º 12.973.643/0001-09, e como executada, **GILLEI LEONARDO**, CPF/MF. n.º 154.857.698-02 (nomeada depositária), **procedo a averbação da penhora que recaiu sobre os direitos emergentes da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula**, cuja constrição foi levada à efeito nos referidos autos em 03/04/2023 (data do auto ou termo), para garantia da execução da dívida no valor de R\$31.274,86. (Título protocolado sob n.º 218.163, em 03 de maio de 2024).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

(continua no verso)

MATRÍCULA

54.332

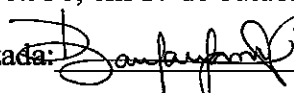
FICHA

02

- VERSO

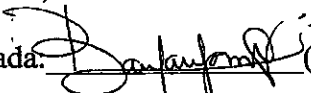
AV.8-54.332.- Rio Claro, 11 de março de 2026.**- ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL -**

Procede-se a presente averbação, para constar que a credora fiduciária, **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, teve sua denominação social alterada para **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nos termos da Ata da assembleia geral extraordinária realizada em 09 de abril de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n.º 212.002/21-1 em 07 de maio de 2021 e teve sua denominação social alterada para **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, nos termos da Ata da assembleia geral extraordinária realizada em 07 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n.º 523.459/21-0 em 29 de outubro de 2021, conforme se verifica das referidas atas microfilmadas sob n.º 223.134, em 18 de dezembro de 2024, neste cartório. (Título protocolado sob n.º 230.930, em 17 de outubro de 2025).

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

AV.9-54.332.- Rio Claro, 11 de março de 2026.**- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na rua Hungria nº 1.240, 6º andar, conjunto nº 62, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, já qualificada, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 230.930, do Livro Protocolo 1-DY, às folhas 80, em 17 de outubro de 2025, foi intimada a fiduciante, **GILLEI LEONARDO**, (já qualificada), 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 a mesma tenha purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, firmado em 27 de fevereiro de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob n.º 230.930, em 17 de outubro 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: 54332 - PROTOCOLO: 230930

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, 11 de março de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3OF000499300BS26H

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

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.