

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056575-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA
56.575FICHA
01

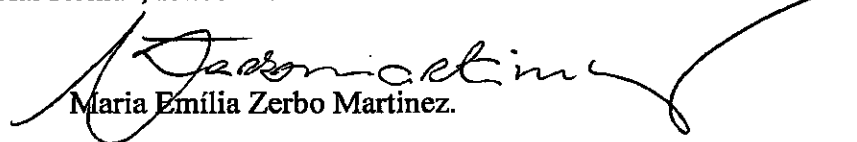
Rio Claro, 31 de janeiro de 2017

IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL designada APARTAMENTO 17 / TIPO 03, localizada no pavimento superior do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROMÃ", situada no bairro Cidade Jardim, nesta cidade, com frente para a AVENIDA 39, nº 153, entre as Ruas 2-CJ e 3-CJ, na quadra completada pela Avenida 41, contendo três dormitórios, sendo um deles suíte, composta de dormitório e banheiro, uma sala de estar, uma copa/cozinha, com uma lavanderia e um banheiro, e 02 (duas) vagas de garagem, sob nºs 14 e 09, no subsolo, com área construída do apartamento de 78,95 metros quadrados, área de garagens de 22,54 metros quadrados, total de área privativa de 101,49 metros quadrados, área construída comum de 25,97 metros quadrados, total de 127,46 metros quadrados, e fração ideal de terreno de 6,38034%, confrontando de frente com a unidade nº 15; à esquerda de quem de frente olha a rua, com a área de circulação interna e a unidade nº 18; à direita e nos fundos, com a área livre permeável.

PROPRIETÁRIOS: MILTON FONTANA, brasileiro, do comércio, RG nº 19.577.227-1-SSP/SP, CPF/MF nº 123.560.838-71, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na constância da Lei nº 6.515/77, com LUCIANE APARECIDA JOAQUIM FONTANA (brasileira, analista de sistemas, RG nº 18.459.802-3-SSP/SP, CPF/MF nº 123.522.938-63), residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Polastri, nº 800, casa 73, na proporção de 66%; e PAULO ROBERTO BELTRATI, brasileiro, engenheiro, RG nº 8.479.227-SSP/SP, CPF/MF nº 040.136.668-55, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na constância da Lei nº 6.515/77, com ROSANGELA MARIA FORMAGGIO BELTRATI (brasileira, bióloga, RG nº 8.800.905-1-SSP/SP, CPF/MF nº 030.960.448-64), residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Polastri, nº 800, casa 14, na proporção de 34%.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/50.131, feito em data de 10 de setembro de 2014, AV.3/50.131 (construção); R.4/50.131, relativo à Instituição e Especificação do Condomínio; e, R.5.522 - Livro 3-Registro Auxiliar, relativo à Convenção do "Condomínio Residencial Romã", feitos nesta data.

A Oficial Substituta,


 Maria Emília Zerbo Martinez.

R.1/56.575. Em 10 de agosto de 2018.

COMPRA E VENDA

Por Instrumento Particular de compra e venda de imóvel residencial ou misto (residencial e comercial), com alienação fiduciária do próprio imóvel adquirido em garantia à Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, com força de escritura pública (nos termos do artigo 45, parágrafo único da Lei 11.795, de 08 de outubro de 2008), os

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJ5JB-JDNFW-HXTM5-XUL2U>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056575-02

MATRÍCULA

56.575

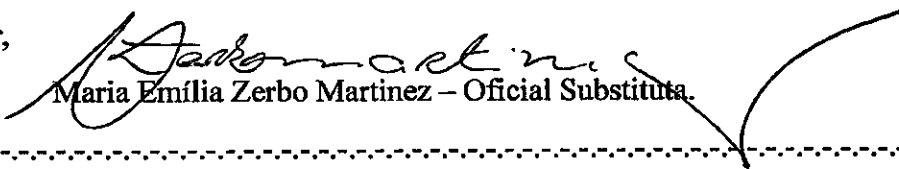
FICHA

01

VERSO

proprietários, MILTON FONTANA, e sua mulher LUCIANE APARECIDA JOAQUIM FONTANA; e PAULO ROBERTO BELTRATI, e sua mulher ROSANGELA MARIA FORMAGGIO BELTRATI, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a CENTRO AUTOMOTIVO POLITÉCNICA LTDA., com sede na Avenida Escola Politécnica, nº 2.060, bairro Jaguaré, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF SOB O Nº 17.618.639/0001-38, pelo preço de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), que será pago pela Caixa Consórcios S.A., aos vendedores, conforme registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 158.349, em 27 de julho de 2018).-----

Registrado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.2/56.575. Em 10 de agosto de 2018.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado R.1, retro, a proprietária, CENTRO AUTOMOTIVO POLITÉCNICA LTDA., já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a DEVEDORA/ FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, à CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, com sede no setor hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, sala 1101, Edifício Sede Caixa Seguradora, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, a *devedora/fiduciante como participante do consórcio imobiliário da Caixa Consórcios S.A., subscritora dos GRUPO 1030, COTA 691; GRUPO 1021, COTA 81 e GRUPO 1021, COTA 504, adquiriu direito ao crédito de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), a ser utilizado para pagamento do imóvel desta objeto, o débito da devedora fiduciante, em razão da sua participação nos grupos descritos acima, administrado pela Caixa Consórcios S.A., ora CREDORA FIDUCIÁRIA, na data do título totaliza R\$346.699,99 (trezentos e quarenta e seis mil, seiscentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)*, bem como tem a prestação mensal, conforme previsto no contrato de adesão, pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor (INPC), composta da parcela de Fundo Comum no valor de R\$1.474,53, acrescida da taxa de administração de 20%, equivalente a R\$1.264,32, Fundo de Reserva de 5%, equivalentes a R\$93,59. Parcelas de seguro, o seguro de Danos Físicos ao imóvel (DFI) são devidos mensalmente,

"continua na ficha nº 02"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJ5JB-JDNFW-HXTM5-XUL2U>

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

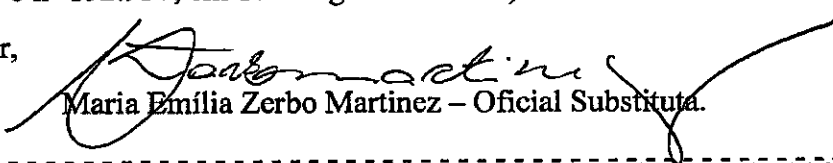
CNM nº: 111559.2.0056575-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA
56.575FICHA
02

Rio Claro, 10 de agosto de 2018

porém não integram o valor total da dívida acima descrita, sendo que: I – o seguro DFI equivale a 0,0097% calculado sobre o valor de avaliação do imóvel que, na data do título, corresponde a R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), reajustável pelo INPC na mesma assembléia de reajuste do grupo, totalizando R\$32,98, o qual é devido desde a data da constituição da propriedade fiduciária. **O prazo original do Grupo é de 200 meses e o prazo de amortização remanescente é de 193 meses, com prestações mensais no valor de R\$2.865,42, com vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do crédito concedido pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A., bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a DEVEDORA/FIDUCIANTE aliena à CAIXA CONSÓRCIOS S.A., em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste crédito, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, que foi avaliado em R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais). Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA CONSÓRCIOS S.A., efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CAIXA CONSÓRCIOS S.A. possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, a DEVEDORA/FIDUCIANTE fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel deste contrato. Constan do título demais cláusulas e condições que deste ficam fazendo parte integrante. (Título prenotado sob o nº 152.937, em 17 de agosto de 2017).-----

Registrado por,

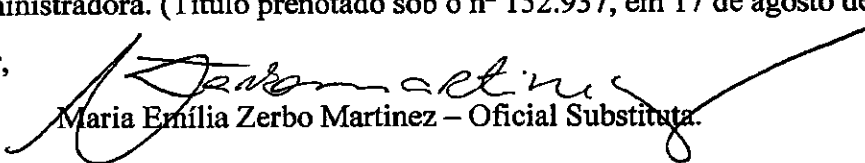

 Maria Emilia Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.3/56.575. Em 10 de agosto de 2018.

RESTRICÇÕES

Procede-se à presente averbação para ficar constando que, nos termos do art. 5º, §§5º e 7º, da Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008, **os direitos sobre o imóvel desta objeto não se comunicam com o patrimônio da credora fiduciária CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, já qualificada, uma vez que não integram o referido patrimônio da credora, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora, não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, e não podem ser dados em garantia de débito da administradora. (Título prenotado sob o nº 152.937, em 17 de agosto de 2017).--

Averbado por,


 Maria Emilia Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJ5JB-JDNFW-HXTM5-XUL2U>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056575-02

MATRÍCULA
56.575

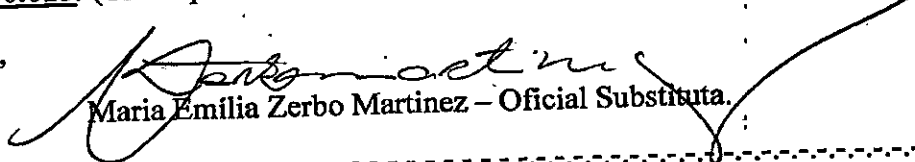
FICHA
02
VERSO

AV.4/56.575. Em 10 de agosto de 2018.

CONTRIBUINTE

É feita a presente averbação para constar que *o imóvel desta objeto, está inscrito, no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Rio Claro, sob o nº 04.01.038.0050.015.* (Título prenotado sob o nº 152.937, em 17 de agosto de 2017).-----

Averbado por,

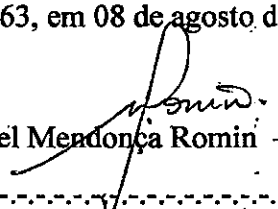

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.5/56.575. Em 17 de agosto de 2023.

INDISPONIBILIDADE

Conforme “Comunicado de Indisponibilidade Online”, emitido pelo TST – TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> SP – TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, e disponibilizado em 31 de julho de 2023, às 12:12:08h, na Central de Indisponibilidade (Protocolo de Indisponibilidade - Ofício 202307.3112.02837832-IA-390 - CGI 11519328), constando como solicitante SÃO PAULO -> SP – GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEP (processo nº 10002133120175020060), foi comunicada a indisponibilidade dos bens pertencentes à CENTRO AUTOMOTIVO POLITECNICA LTDA. (CNPJ/MF nº 17.618.639/0001-38), atingindo, tal indisponibilidade, o imóvel objeto da presente matrícula. (Comunicado prenotado sob o nº 192.563, em 08 de agosto de 2023).-----

Averbado por,


Miguel Mendonça Romin – escrevente autorizado.

AV.6/56.575. Em 09 de fevereiro de 2024.

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Atendendo requerimento datado de 08 de janeiro de 2023, devidamente formalizado, procedo a presente averbação para ficar constando a *alteração da denominação social da credora fiduciária* (R.2 e AV.3), “CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS”, para CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Conj. A, Bloco E, Sala 1101, CEP: 70.701-050, na cidade de Brasília/DF, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, como prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em

Valide aqui
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM nº: 111559.2.0056575-02

1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA
56.575FICHA
03

Rio Claro, 09 de fevereiro de 2024

04 de março de 2022, juntamente com o anexo I, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal, com o número de protocolo 22/077.795-1. (Título prenotado sob o nº 196.018, em 16 de janeiro de 2024).

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.7/56.575. Em 09 de fevereiro de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

*Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário, **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Conj. A, Bloco E, Sala 1101, CEP: 70.701-050, na cidade de Brasília/DF, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 190.616, em data de 15 de maio de 2023, foi notificada a fiduciante, **Centro Automotivo Politécnica Ltda.**, já qualificada, no dia 10 de outubro de 2023, através de seus representantes sócios administradores (José Omar Cecchetto, intimado em 06/10/2023 e Vânia Cristina Hebling Cecchetto, intimada em 10/10/2023), 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. O presente registro é feito à vista do requerimento do fiduciário, legalmente representado, datado de 08 de janeiro de 2023, 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 26 de outubro de 2023, expedida nos termos do Art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Valor para efeitos de cobrança das custas/emolumentos: R\$340.000,00 (Título prenotado sob o nº 196.018, em 16 de janeiro de 2024).*

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.8/56.575. Em 09 de setembro de 2024.

CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE

Atendendo requerimento datado de 27 de agosto de 2024, devidamente assinado, pela representante da proprietária (AV.7), CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, e conforme r. ordem expedida pela decisão datada de 27 de junho de 2024, assinada digitalmente pelo MM. Juiz do Trabalho Substituto, da 60ª Vara do

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJ5JB-JDNFW-HXTM5-XUL2U>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111559.2.0056575-02

MATRÍCULA

56.575

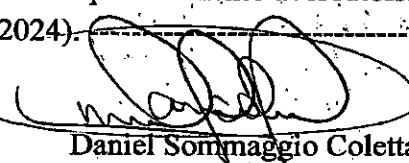
FICHA

03

VERSO

Trabalho de São Paulo - Capital, Dr. Jeronimo Azambuja Franco Neto, nos autos da Reclamação Trabalhista nº ATOrd 1000213-31.2017.5.2.0060, onde figura *como reclamante*, **VALFRIDO RAIMUNDO BARBOSA**, e *como reclamado*, **AUTO POSTO BRADDOCK LTDA e outros**, disponibilizados eletronicamente pela ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, através do site www.oficioeletronico.com.br, sob protocolo AC004239768, e cuja remessa, datada de 27 de agosto de 2024 - 15:53:15, assinada e certificada digitalmente, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade noticiada na AV.5 retro, ficando portanto, pelo presente, cancelado tal procedimento averbatório. (Título prenotado sob o nº 200.813, em 27 de agosto de 2024).

Averbado por,


Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

AV.9/56.575. Em 14 de julho de 2025.

LEILÕES NEGATIVOS

Atendendo requerimento emitido pela credora, CNP CONSÓRCIOS S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, já qualificada, em data de 21 de maio de 2025, disponibilizado eletronicamente pela ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, através do site www.oficioeletronico.com.br, sob protocolo AC009696184, e cuja remessa, datada de 23 de junho de 2025 - 11:42:32, foi assinada e certificada digitalmente, é feita a presente averbação, com fundamento no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, atrelado ao item 254, Subseção II, da Seção IX, do Capítulo XX, das NSCGJ, para consignar que *o imóvel objeto da presente matrícula foi levado à 1º e 2º leilões*, aos 09 de maio de 2025 e 16 de maio de 2025, respectivamente, conforme autos negativos de 1º leilão e 2º leilão, subscritos por Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi, Leiloeiro Público Oficial - JUCESP nº 950, *os quais resultaram negativos*. (Título prenotado sob o nº 207.796, em 23 de junho de 2025).

Averbado por,


Patrícia Costa da Silva - escrevente autorizada.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJ5JB-JDNFW-HXTM5-XUL2U>

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.56575 - PROTOCOLO: 207796

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, 14 de julho de 2025.

Eu, Geraldo Felício, Oficial, conferi e assinei digitalmente a presente certidão.

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

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital: 1115593C3YW000290985BB25J

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/VJ5JB-JDNFW-HXTM5-XUL2U>

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