Valide aqui
este documento

2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO
RUA 5, n° 369, Jardim Donângela Fone: (19) 3522-9999
José Gentil Cibien Filho, Oficial do 2° Registro de Imóveis de Rio Claro, Estado de São Paulo.

Protocolo: 237.678

Título .....: Instrumento Particular
Interessado.....: BANCO SANTANDER BRASIL SA

C E R T I F I C A que o mencionado título foi PRENOTADO sob número **237.678** em **29/07/2026**, sendo, nesta data, procedidos os seguintes atos:

	Número	Ato	Seq	Ato Praticado
Matrícula	51.074	AV	9	(Averbação Sem Valor Declarado) R$40,76
Matrícula	51.074	AV	9	(Certidões) R$77,89

[112532391IK00052010600265] [112532331RR000520107OC26F] [1125323C3HB000520108IL26H]

Total.....:	R$	***118,65
Desconto da Prenotação.....:	R$	***-0,00
Total Geral das Custas.....:	R$	***118,65
Total Depositado.....:	R$	***118,65
Saldo.....:	R$	***0,00
Distribuição das Custas:		
Emolumentos.....:	R$	***69,89
Estado.....:	R$	***19,86
SEFAZ.....:	R$	***13,59
Registro Civil.....:	R$	***3,67
Tribunal de Justiça.....:	R$	***4,80
ISS.....:	R$	***3,49
Ministério Público.....:	R$	***3,35
Correios/Diversos.....:	R$	***0,00

Rio Claro-SP, 05/08/2026.

Oficial

Recebemos o valor total acima, a título de emolumentos, custas e contribuições, sendo estas recolhidas pela guia n° 031/2026.
Rio Claro, data supra. Pela Serventia,

Como portador do recibo-protocolo, declaro que recebi, nesta data, o título acima referenciado, com o(s) respectivo(s) ato(s) registral(is) formalizado(s), bem como a primeira (1ª) via desta, com a discriminação das parcelas devidas. Data: _____/_____/_____.
Ass.:_____RG:_____
Nome.....:_____
Endereço.....:_____

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3QZS-3A4KV-Z99NF-FB427

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112532.2.0051074-62

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA	FICHA
51.074	01

IMÓVEL: Apartamento nº 02, localizado no andar térreo, do Edifício 21, do condomínio Residencial Quebec, situado na avenida C-Chácara Luza nº 199, nesta cidade de Rio Claro, contendo as seguintes peças: 02 dormitórios, banho, sala, cozinha e área de serviço e as seguintes áreas: área real privativa: 42,2100m2; área comum de divisão proporcional: 49,0388m2; área de construção total: 91,2488m2; e, fração ideal no terreno: 0,00568182%; cabendo ao apartamento, o direito de utilização de uma vaga de garagem descoberta, localizada no térreo do condomínio.
CADASTRO MUNICIPAL Nº 03.11.066.0179.162.
PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04.
REGISTRO ANTERIOR: **R.1-49.283**, de 02 de abril de 2.007 (aquisição) e **R.5-49.283**, de 18 de fevereiro de 2.008 (instituição e especificação de condomínio), deste Registro Imobiliário.
Rio Claro, 18 de fevereiro de 2.008.
O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

AV.1-51.074.- Rio Claro, 18 de fevereiro de 2.008.
- RESTRIÇÕES –
Conforme averbação nº 2 da matrícula nº 49.283 (registro anterior), é feita a presente averbação para **destacar** que o imóvel desta matrícula constitui patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º, da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2.001, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, como agente gestor e destina-se ao PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR, incidindo sobre o imóvel, as seguintes **restrições**: I - não integra o ativo da CEF; II – não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III – não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V – não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e, VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. (Protocolo nº 109.894).
O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

R.2-51.074.- Rio Claro, 10 de outubro de 2.019.
- VENDA E COMPRA -
Por instrumento particular, na forma do artigo 38° da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, e artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474 de 15.05.2007 (Contrato nº 172410025680), datado de Rio Claro (SP) 25 de julho de 2.016, assinado pelas partes e por duas testemunhas e em cumprimento à operação de arrendamento residencial com opção de compra sob o sob nº 672410025680, a proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, devidamente representada, na condição de representante do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, inscrito no CNPJ/MF. nº 03.190.167/0001-50, já qualificado, devidamente representado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: **LUCIANA DE CASSIA OKUMOTO**, brasileira, divorciada, secretária, portadora da carteira de identidade RG. nº 40.765.086-6-SSP-SP, inscrita no CPF/MF. nº 309.459.938-97, residente e domiciliada na rua C, nº 315, Bloco 21, Apto. 02, Chácara Lusa, nesta cidade; pelo preço de R$45.179,54, pagos da seguinte forma: valor atualizado das taxas de arrendamento

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3QZS-3A4KV-Z99NF-FB427

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112532.2.0051074-62

MATRÍCULA 51.074 | FICHA 01 VERSO

pagas: R$9.423,82; incentivo concedido pelo FAR a que se refere a Resolução CFLG 224/13: R$1.019,16; e R$34.736,56, com parcelamento concedido pelo FAR, conforme condições estabelecidas no contrato e no registro seguinte. (Protocolo nº 185.111).

A Escrevente Autorizada: _____ (Jéssica Cristina Moraes).

R.3-51.074.- Rio Claro, 10 de outubro de 2.019.
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -
Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº. R.2, a proprietária **LUCIANA DE CASSIA OKUMOTO**, já qualificada, alienou o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao credor **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, devidamente representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, devidamente representada, para garantia do financiamento no valor de R$34.736,56, concedido com recursos do FAR, segundo a Norma Regulamentadora AD.229.8 – 24/04/2015 – SUINP/ GEIPT, com prazo de amortização de 94 meses. Não incidirão juros sobre a quantia mutuada. O saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Sistema de amortização: SAC. A prestação inicial totaliza R$388,29 vencendo-se o primeiro encargo mensal em 25 de agosto de 2.016. O recálculo do encargo mensal será feito de acordo com a cláusula 6ª e parágrafos do contrato. 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. 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$45.179,54, sujeito à atualização monetária a partir da data do contrato, pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS do dia de aniversário do instrumento, reservando-se à Caixa o direto de pedir nova avaliação a qualquer tempo. ***Conforme a cláusula 35ª do contrato, a devedora/fiduciante fica impedida de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel, pelo prazo de 24 meses a contar da assinatura do contrato, nos termos do § 1º do artigo 8º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001, com redação alterada pela Lei nº 10.859 de 14.04.2004 e Lei nº 11.474 de 15.05.2007, bem como, fica impedida a qualquer tempo, de sub-rogar a terceiros as obrigações previstas no instrumento, enquanto não quitar o parcelamento.*** 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. As demais condições são as constantes do título, às quais as partes ficam subordinadas. (Protocolo nº 185.111).

A Escrevente Autorizada: _____ (Jéssica Cristina Moraes).

AV.4-51.074.- Rio Claro, 10 de outubro de 2.019.
Procede-se a presente averbação, para constar que as restrições enunciadas na averbação nº 1, nesta matrícula, ficam canceladas, consoante expressa autorização contida no instrumento particular registrado sob nº R.2. (Protocolo nº 185.111).

A Escrevente Autorizada: _____ (Jéssica Cristina Moraes).

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3QZS-3A4KV-Z99NF-FB427

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112532.2.0051074-62

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 51.074 | FICHA 02

CNS: 11.253-2

AV.5-51.074.- Rio Claro, 23 de março de 2020.
- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA –
Fica cancelado o R.3, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, conforme expressa autorização da credora Caixa Econômica Federal - CEF, contida no instrumento particular objeto do registro subsequente. (Título protocolado sob nº 187.902, em 11 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada: _____ (Juliana Helena de Oliveira).

R.6-51.074.- Rio Claro, 23 de março de 2020.
- VENDA E COMPRA -
Por instrumento particular com eficácia de escritura pública firmado em São Paulo (SP), 17 de fevereiro de 2020 (Contrato nº 0010055992), a proprietária **LUCIANA DE CASSIA OKUMOTO**, técnica de enfermagem, residente e domiciliada na avenida Guilhermina Cunha Coelho nº 230, bloco 7, apartamento 208, City Ribeirão, em Ribeirão Preto-SP, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a: **RAPHAEL HENRIQUE OKUMOTO**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de software, portador da cédula de identidade RG. nº 49.070.881-X-SSP-SP, inscrito no CPF/MF. nº 415.318.698-82, residente e domiciliado na rua 13 nº 1.550, Vila Elizabeth, nesta cidade; pelo preço de R$120.000,00, cuja importância foi paga da seguinte forma: recursos próprios: R$24.000,00; e, R$96.000,00, com financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., conforme condições estabelecidas no título e no registro seguinte. (Título protocolado sob nº 187.902, em 11 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada: _____ (Juliana Helena de Oliveira).

R.7-51.074.- Rio Claro, 23 de março de 2020.
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -
Pelo mesmo instrumento particular registrado sob nº R.6, o proprietário **RAPHAEL HENRIQUE OKUMOTO**, já qualificado, alienou o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2.235 e 2.041, em São Paulo (SP), inscrito no CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, devidamente representado, para garantia do financiamento no valor de R$96.000,00, com as seguintes condições: taxa de juros sem bonificação: 10,0000% efetiva anual e 9,5690% nominal anual, 0,7974% efetiva mensal e 0,7974% nominal mensal; taxa de juros bonificada: 7,9900% efetiva anual e 7,7115% nominal anual, 0,6426% efetiva mensal e 0,6426% nominal mensal; prazo de amortização: 420 meses, vencendo-se a primeira prestação em 17 de março de 2020 e o financiamento em 17 de fevereiro de 2055; Custo Efetivo Total – CET (anual): 9,23%; Sistema de amortização: SAC; e, valor total do encargo mensal: R$892,77. Prazo de carência para a expedição da intimação: 30 dias. Valor de avaliação e venda em público leilão: R$120.000,00. Constituída a propriedade fiduciária efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR/FIDUCIANTE possuidor direto e o CREDOR/FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel. As demais condições são as constantes do título, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 187.902, em 11 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada: _____ (Juliana Helena de Oliveira).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3QZS-3A4KV-Z99NF-FB427

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112532.2.0051074-62

MATRÍCULA 51.074 | FICHA 02 VERSO

AV.8-51.074.- Rio Claro, 02 de março de 2026.
- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -
Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 231.858, do Livro Protocolo 1-DZ, às folhas 31, em 24 de novembro de 2025, foi intimado o fiduciante, **RAPHAEL HENRIQUE OKUMOTO** (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 do fiduciário, legalmente representado, firmado em 24 de fevereiro de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 231.858, em 24 de novembro de 2025).

A Escrevente Autorizada: _____ (Elaine da Silva Octaviano).

AV.9-51.074.- Rio Claro, 05 de agosto de 2026.
- EXTINÇÃO DA DÍVIDA -
Fica extinta a dívida a que se refere o registro número 7, desta matrícula, em virtude de não terem sido alcançados os lances referidos nos parágrafos 1º e 5º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, em decorrência do resultado negativo dos leilões realizados em 21 e 23 de julho de 2026, ficando o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da referida lei, consoante se verifica dos autos negativos de 1º e 2º Leilões Públicos e termo de quitação datado de 28 de julho de 2026, assinado digitalmente pelo representante legal do credor fiduciário, apresentados juntamente com um requerimento datado de São Paulo, 28 de julho de 2026, assinado digitalmente pelos representantes legais do credor fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A.. (Título protocolado sob nº 237.678, em 29 de julho de 2025).

A Escrevente Autorizada: _____ (Raissa Rodrigues Villanova).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3QZS-3A4KV-Z99NF-FB427

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui este documento

José Gentil Cibien Filho - *Luis Antonio Paulino*
Oficial *Oficial Substituto*

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 51074 - PROTOCOLO: 237678

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 matricula 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, 5 de agosto de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão. Guia nº: 031/2026 Selo Digital: 1125323C3HB000520108IL26H

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

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.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3QZS-3A4KV-Z99NF-FB427

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar