IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo **lote 35**, da **quadra 26**, situado no loteamento denominado "**RESIDENCIAL JOSÉ BERNARDO COELHO**", bairro desta cidade e comarca de **São José do Rio Preto-SP**, que assim se descreve:- Frente para a Rua Projetada 4, onde mede 10,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 4, do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 36, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 34, com área de 200,00 metros quadrados, distante 26,00 metros da esquina da Rua Projetada 14. **PROPRIETÁRIOS**:- **01) MANUEL PEREIRA FERNANDES**, RG. 13.416.629-2-SSP/SP e CPF/MF. 030.067.048/60, brasileiro, cirurgião dentista, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SORAIA GRANZOTO AMARAL FERNANDES**, RG. 12.531.035-3-SSP/SP e CPF/MF. 121.659.758/83, brasileira, agente de viagens, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Eleodoro Coelho nº. 126, Condomínio Damha I; **02) JOAQUIM PEREIRA FERNANDES**, RG. 15.629.334-SSP/SP e CPF/MF. 018.812.968/57, brasileiro, comerciante, divorciado, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Zulmiro Braga, nº 1104, Jardim Estrela; e, **03) ILDA MARIA PEREIRA FERNANDES**, RG. 24.696.368-2-SSP/SP e CPF/MF. 056.459.938-70, brasileira, comerciante, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCO ANTONIO MARTINS FERNANDES**, RG. 12.710.427-6-SSP/SP e CPF/MF. 018.699.668/30, brasileiro, administrador, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Emilia Tarraf nº. 100, Jardim Bordon. **REGISTRO ANTERIOR**:- **R.17** da **Matrícula** nº **41.813** desta Unidade de Serviço.- **Protocolo nº 618.639 de 18/10/2022, (selo digital: 1114273110000000070537522X).- O Oficial.**

AV.1/217104 - Protocolo nº 632.515 de 23/05/2023 (selo digital: 1114273310000000078303023X):- Requereu-se em 05 de março de 2023, a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **0278715000.**- São José do Rio Preto, **31 de maio de 2023.- O Oficial.**

AV.2/217104 - Protocolo nº 632.515 de 23/05/2023 (selo digital: 1114273E10000000783664230):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 17 de maio de 2023, consta que a empresa **PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 336 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na cidade de Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, nº. 11-17, sala 15, Centro, inscrita no CNPJ/MF.35.002.300/0001-94 e NIRE: 3523564979-1 (JUCESP), submeteu o imóvel objeto da presente matrícula ao regime da incorporação imobiliária, nos moldes do artigo 68 da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, conforme registro nº 18 da matrícula nº **41.813** desta serventia.- São José do Rio Preto, **31 de maio de 2023.- O Oficial.**

AV.3/217104 - Protocolo nº 632.515 de 23/05/2023 (selo digital: 1114273E1000000078429223W):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 17 de maio de 2023, **(.....CONTINUA NO VERSO.....)**

MATRICULA 217.104 | FICHA 001 VERSO | CNS 11.142-7

consta que a empresa **PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 336 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** (já qualificada), instituiu em **REGIME DE AFETAÇÃO**, a incorporação imobiliária, conforme registro nº **18** e averbação nº **19** da matrícula nº **41.813** desta serventia.- São José do Rio Preto, **31 de maio de 2023.- O Oficial.**

AV.4/217104 - Protocolo nº 635.542 de 05/07/2023 (selo digital: 1114273E10000000804387230):- Sobre o imóvel objeto desta matrícula e das matrículas referidas no **R.20** da matrícula nº. **41.813** de procedência, pesa **HIPOTECA** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03-04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF.00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381 (JUCIS-DF).- São José do Rio Preto, **17 de julho de 2023.- O Oficial,**

AV.5/217104 - Protocolo nº 646.913 de 13/12/2023 (selo digital: 1114273310000000880203235):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, combinado com a Lei 14.118, de 12/01/2021 (Programa Casa Verde e Amarela), passado na cidade de São José do Rio Preto-SP, datado de **29 de junho de 2023**, consta que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca averbada** sob nº. **4**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **26 de dezembro de 2023.- O Oficial.**

R.6/217104 - Protocolo nº 646.913 de 13/12/2023 (selo digital: 1114273210000000880205230):- Por contrato referido na **AV.5**, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, à **ANA FLAVIA DOS SANTOS,** RG.53605146X-SSP/SP e CPF/MF.469.888.448-99, brasileira, solteira, maior, auxiliar de confeiteiro, residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Isa Luiza Granzoto Ottoboni, nº. 110, Quadra 124 - Lote 21 - Solo Sagrado I, pelo valor de **R$ 18.544,66 (dezoito mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)**.- São José do Rio Preto, **26 de dezembro de 2023.- O Oficial,**

R.7/217104 - Protocolo nº 646.913 de 13/12/2023 (selo digital: 1114273210000000880206230):- Por contrato referido na **AV.5**, a proprietária **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matricula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03-04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF.00.360.305/0001-04 e NIRE: 53500000381 (JUCIS-DF), pelo valor de **R$ 104.671,05 (cento e quatro mil, seiscentos e setenta e um reais e cinco centavos)**, pelo prazo de **360 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R$ 582,72**, vencendo-se a primeira **(...CONTINUA NA FICHA 002...)**

em **24/07/2023**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; e juros a taxa nominal de **5,00%** ao ano, a taxa efetiva de **5,1161%** ao ano, juros a taxa nominal de **0,4159%** ao mês e a taxa efetiva de **0,4167%** ao mês; para fins previstos no § 2°, artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo **30 dias**, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e as demais condições constantes no título, arquivado digitalmente na serventia.- São José do Rio Preto, **26 de dezembro de 2023.- O Oficial.**

AV.8/217104 - Protocolo n° 646.913 de 13/12/2023 (selo digital: 1114273J100000008802072 3M):- Por contrato referido na **AV.5**, a adquirente utilizou subsídios provindos do **FUNDO PAULISTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – FPHIS**, Lei Estadual 12.801, de 15.01.2008 e Decreto Estadual 53.823, de 15.12.2008, em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS. - São José do Rio Preto, **26 de dezembro de 2023.- O Oficial,**

AV.9/217104 - Protocolo n° 650.344 de 31/01/2024 (selo digital: 1114273J10000000896762247):- Nos termos do Artigo 213 Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, **o nome correto** da fiduciante constante do **R.6** desta matrícula, é **ANA FLAVIA VIEIRA DOS SANTOS**, e não como constou, devido a equívoco na tomada de dados.- São José do Rio Preto, **01 de fevereiro de 2024.- O Oficial,**

AV.10/217104 - Protocolo n° 650.612 de 05/02/2024 (selo digital: 1114273J10000000920998247):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 01 de março de 2024, retifica-se a presente matrícula, para constar a correta **denominação especial** do parcelamento do solo urbano constante da abertura desta que é "**RESIDENCIAL JOSÉ BERNARDES COELHO**". São José do Rio Preto, **20 de março de 2024.- O Oficial,**

AV.11/217104 - Protocolo n° 669.031 de 13/09/2024 (selo digital: 1114273310000000103450724O):- Requereu-se em 06 de setembro de 2024, a presente para constar que, foi **CONSTRUÍDO** no terreno desta matrícula, **UM PRÉDIO TÉRREO RESIDENCIAL**, situado na **Rua Projetada 4, n° 704**, com **43,85 m²**, nos termos do Alvará de Construção n° 907, expedido aos 11/04/2023 e Habite-se n° 1302, expedido aos 09/08/2024, ambos pela municipalidade local, tendo apresentado a Certidão Negativa de Débitos com Aferição sob n° 90.014.03646/77-001, expedida pela Receita Federal do Brasil, atribuído o valor de R$ 170.205,19 (cento e setenta mil, duzentos e cinco reais e dezenove centavos).- São José do Rio Preto, **24 de outubro de 2024.- O Oficial,**

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA	FICHA	CNS	CNM
217.104	002 VERSO	11.142-7	111427.2.0217104-86

AV.12/217104 - Protocolo nº 669.031 de 13/09/2024 (selo digital: 1114273J100000103490524N):- Nos termos do Artigo 213, Inciso I, item "c", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, conforme Lei Municipal nº 14.593, de 07/06/2024, a **Rua Projetada 4** passou a denominar-se **Rua Maria Helena Pollo Rodrigues**; e conforme Lei Municipal nº 14.618, de 05/07/2024 a **Rua Projetada 14** passou a denominar-se **Rua Neiva Toloi Mazete**, ambas pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, **24 de outubro de 2024**.- O Oficial.

AV. 13 / 217.104. Protocolo nº 711.266, em 05/02/2026. Nos termos do requerimento datado do dia 03 de setembro de 2026, firmado em Florianópolis/SC, instruído da respectiva guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI), promove-se esta averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, fazer constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da instituição credora fiduciária e requerente **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada. Houve intimação da parte devedora fiduciante para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação, **tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora**, conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia Imobiliária, arquivado nesta data. Foi atribuído à consolidação o **valor de R$ 214.350,05. Valor venal: R$ 111.942,20.**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 01/10/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000001552764269**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto / SP
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda
Oficial

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São José do Rio Preto, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 2,29
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 77,89

Certidão expedida às *16:01:11 horas* do dia 01/10/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1114273C3000000155276826H.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 711266

EM BRANCO